

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.8564/11.03.2024 și a documentației de evaluare nr.9633/18.03.2024, precum și stabilirea prețului de concesiune a bunului imobil – teren în suprafață de 28 mp, situat în Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 28.03.2024;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.13/31.01.2024 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 28 mp, situat în Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară și de evaluare, în vederea concesiunii directe;
- Documentația cadastrală nr.8564/11.03.2024 - executant dl. Pascariu Alexandru, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară;
- Raportul de evaluare nr. 9633/18.03.2024–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.9758/19.03.2024 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiune și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.9759/19.03.2024 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- avizul nr.10847/27.03.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.10849/27.03.2024 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.11004/28.03.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 11006/28.03.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.108, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139,alin.3, lit.g, art.140, alin.1, art.196 alin.(1), art.197, art.297, art.302-303, art.354, art.362 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr. 66473, înregistrată la instituția noastră sub nr. 8564/11.03.2024 a bunului imobil- teren în suprafață de 28 mp, situat în Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.9633/18.03.2024 a bunului imobil– teren în suprafață de 28 mp, situat în Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către S.C. Darilex One S.R.L., a bunului imobil– teren în suprafață de 28 mp, situat în Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.9633/18.03.2024, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 28 mp- 734,7 lei/an

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B. : 750 lei/an**

Art.4. Concesionarea va fi pe o perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, obiectul concesionării fiind realizarea unei căi principale de acces, pentru spațiul comercial.

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

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLENCHIA SORIN**

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

Hotărârea nr. 71

Din 28.03.2024

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.03.2024, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66473 Buhuși

Nr. cerere	2824
Ziua	06
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165022451



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhusi, Str Republicii, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	66473	28	Teren imprejmuit; teren delimitat partial de terasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2824 / 06/03/2024		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 13, din 31/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAS BUHUSI , CIF:4535953, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

8564/11.03.2024

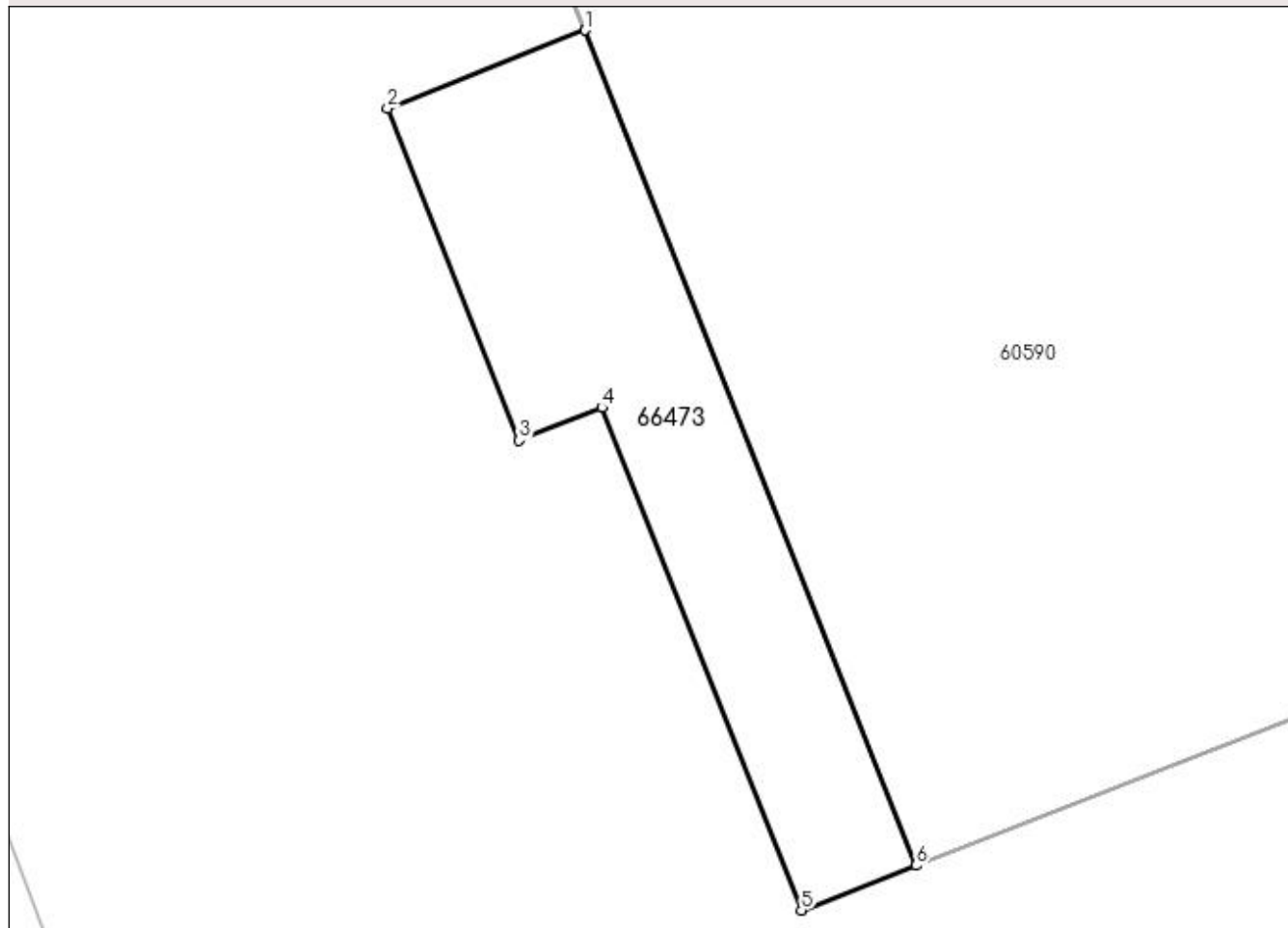
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
66473	28	teren delimitat partial de terasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	28	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.0
2	3	5.037
3	4	1.262
4	5	7.628
5	6	1.738
6	1	12.673

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

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

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

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

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

Data soluționării,

07-03-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

PAULA TUDOR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

9633/18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii”
in suprafata de 28 mp
situat in Buhusi, str.Republicii nr.1
in vederea concesiunii**

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

Martie 2024

CAP.1. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 28 mp**, situat în Buhusi str.Republicii nr.1, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioada de 25 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 12.03-18.03.2024.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.03.2024.

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

VALOAREA DE PIATA	3.762 Lei, echivalent 757 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	734,7 Lei, echivalent 147,81 euro

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

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

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

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

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CAP.2.TERMENI DE REFERINTA

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

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 28 mp, situat în Buhusi, str.Republicii nr.1, în vederea concesiunii pe o perioada de 25 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.13/31.01.2024 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a terenului în suprafata de 28 mp aflat în proprietatea U.A.T.*

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

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

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

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 18 martie 2024. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15.03.2024, este : 1 euro = 4,9707 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Hotararea nr. 13/31.01.2024 a Consiliului Local Buhusi

-Anexa la HCL 13/31.01.2024-Plan amplasament

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 14.03.2024.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;

*informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;

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

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.9.Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

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

-deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

2.11.Declaratia de conformitate

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

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are pozitia de consultant si nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

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

2.12.Moneda valorii definite

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

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

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-construcții”, în suprafața de 28 mp, situat în Buhusi, str.Republicii nr.1, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 28 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi conform Hotărârii nr. 13/31.01.2024 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că terenul respectiv, reprezintă un acces la spațiul comercial detinut de SC Darilex SRL.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 28 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este situat în Buhusi, str.Republicii nr.1, cu acces din str.Republicii. Amplasamentul se află în zona centrală a orașului.

În zonă se află rețele de transport :
- Rutier - asfalt

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană centrală a orașului Buhusi, preponderent cu clădiri comerciale amplasate la parterul blocurilor de locuințe, institutii bancare, Directia ANAF Buhusi, Primaria Locala.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile: electricitate, apă, gaze.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană centrală.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație, terenul în suprafața de 28 mp, are o deschidere de 58 m la drumul de acces.

Terenul are o formă regulată (dreptunghi) constituind accesul la spațiul comercial detinut de societatea Darilex SRL.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pe piața terenurilor, consultanții au remarcat o ușoară scădere a interesului investitorilor în 2023, ținând cont de numărul de cereri noi înregistrare, iar această tendință va continua se pare și în 2024, deoarece mulți dezvoltatori au deja terenuri pentru dezvoltări viitoare.

Cu toate acestea, o serie de tranzacții mari care au fost în pregătire de ceva timp ar putea fi finalizate în 2024, ceea ce ar ajuta la un nou an cu rezultate solide. Terenurile bune continuă să beneficieze de un premium de preț, iar dacă incertitudinile pe termen mai lung se diminuează considerabil, prețurile terenurilor ar putea începe să crească din nou la un nivel mai generalizat.

Situația s-ar putea îmbunătăți pe piața locală de investiții, în condițiile în care se așteaptă ca Banca Centrală European și Rezerva Federala a SUA să înceapă să scadă dobânzile începând cu trimestrul al doilea, chiar dacă reducerile de dobânzi vor veni într-un ritm mult mai lent decât cel în care au crescut. Acest lucru înseamnă că cel puțin a doua jumătate a anului ar putea arăta ceva mai bine. Pentru începutul anului există câteva tranzacții importante în lucru, dar, ca urmare a faptului că unele tranzacții au picat în 2023, este dificil să existe certitudini. În ceea ce privește volumul, anul 2024 ar putea fi comparabil cu cel de anul trecut, care s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de jumătate de miliard de euro”, susțin consultanții Colliers.

4.2. Analiza ofertei

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare. Între timp, unii investitori caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o garanție eficientă de protecție împotriva inflației. Totodată, prețurile au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate față de sfârșitul anului 2023, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele mișcări în sens ascendent. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate.

4.3. Analiza cererii

În ceea ce privește cererea, aceasta a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial. Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe terenuri pentru parcuri de retail/big box în zone/orașe cu stoc limitat de spații moderne de retail, în sectorul rezidențial se înregistrează o încetinire mai pronunțată a tranzacțiilor, în condițiile în care ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție au dus la o scădere destul de semnificativă a activității, în special în comparație cu perioada 2020-2022.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Evoluția pieței rezidențiale este strâns legată de evoluția generală a economiei, iar perspectivele bune ale economiei românești au fost evidențiate în cea mai recentă prognoză a Comisiei Europene din această primăvara. În ciuda încetinerii creșterii economice din Uniunea Europeană față de evoluția din 2022, România este țara cu cea mai mare creștere economică prognozată din CEE și a treia la nivelul UE, cu 3,2% în 2023 și 3,5% în 2024.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului in suprafata de 28 mp situat in Buhusi str.Republicii nr.1, tinand cont de amplasament si utilitatea acestuia, este aceea de teren cu folosinta de acces spre intrarea in spatiul comercial detinut de SC Darilex SRL.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări și anume:

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

• fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opțiunilor.

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	18	balast	31	Imobilia re.ro, homezz.ro, propriet ar
2	Comparabila 2	Buhusi, Libertatii nr.409	765	17	balast	20	
3	Comparabila	Buhusi, Libertatii nr.409	960	20	asfalt	20	

	3						
4	Comparabila 4	Buhusi, Libertatii nr.409	1624	23	asfaltat	20	

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

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

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Mart 2024		
Curs euro la 15.03.2024			4,9707		
Numar cadastral			66473		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	20	20	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
Restricții de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	20	
Conditii de piata	<i>oferta/Febr 2024</i>	<i>oferta/Dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>mart 2024</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,55	-1,00	-1,00	-1,00	
Valoare corectata(euro/mp)	29	19,0	19	19	



Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, str.Republicii nr.1</i>
Ajustare pt localizare	15%	35%	35%	35%	
Pret ajustat (euro/mp)	4,42	6,65	6,65	6,65	
Valoare corectata(euro/mp)	34	25,7	26	26	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,85	3,85	3,85	
Valoare corectata(euro/mp)	34	29	29	29	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	34	29	29	29	
Deschidere	18	17	20	23	1,738
Ajustare pt deschidere	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,7	-1,5	-1,475	-1,47	
Valoare corectata(euro/mp)	32	28	28	28	
Suprafata (mp)	500	775	960	1624	28
Ajustare pt suprafata	-20%	-25%	-25%	-27%	
Pret ajustat (euro/mp)	-6,43	-7,01	-7,01	-7,57	
Valoare corectata(euro/mp)	26	21	21	20	
Categorii teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	curti-constructii
Ajustare	5%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,29	1,05	1,05	1,02	
Valoare corectata(euro/mp)	27	22	22	21	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, apa- alimentare,gaze</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	1,051	1,051	1,023	
Valoare corectata(euro/mp)	27,03	23,12	23,12	22,50	
Corectie totala bruta	15,38	22,08	22,08	22,58	
Pondere corectie bruta	49,62%	110,40%	110,40%	112,92%	
Numar corectii	5	6	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					27,03
VALOARE TOTALA TEREN - lei					3.762
VALOARE TOTALA TEREN - euro					757

Corecții:

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

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

- pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt „0” pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare la fel ca subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele intrucat acestea reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru comparabilele 1 si 2 (acelasi tip de acces) si corectii negative pentru comparabilele 3 si 4 (acces din strazi asfaltate);
- pentru „topografie”: corectii negative pentru toate comparabilele (comparabile plane fara denivelari);
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii pozitive pentru toate comparabilele (deschideri mai defavorabile decat cea a subiectului);
- pentru „suprafata” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (suprafete putin mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (comparabile care beneficiaza de retele).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 1,48 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 3.762 lei, echivalentul a 757 euro.

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 25 de ani) a terenului in suprafata de 28 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

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

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 28 mp":

3.762 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{bruta} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 49 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/191, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 20 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

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

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

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 7,26%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata

de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

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

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

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

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

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

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

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

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

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 13,8%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 9,32\%$$

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

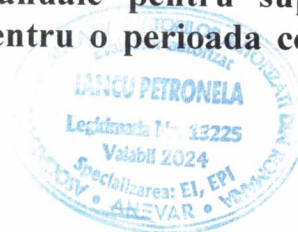
$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+9,32\%)^{25} = 0,8920$$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	28,00
valoarea de piata a terenului	lei	3.762,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	76,78
rata de actualizare	%	9,32%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{20})/a$	-	9,56947
Redeventa actualizata anuala	lei	734,70
Redeventa actualizata anuala	euro	147,81
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	61,23
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	12,32
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	26,24
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	5,28

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan de 28 mp, este de 734,7 lei/an (pentru o perioada contractuala de 25 ani).



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul supus evaluării în suprafața de 28 mp, situat în Buhusi str.Republicii nr.1, **este de 3.762 lei**, echivalent 747 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 28 mp, **este de 734,7 lei (147,81 euro), pentru o perioadă contractuală de 25 de ani**.

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Martie 2024

U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA
Nr.

CONTRACT DE CONCESIUNE
-_REALIZAREA UNEI CĂI PRINCIPALE DE ACCES -

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv**, în calitate de concedent, pe de o parte, și **S.C. DARILEX ONE S.R.L** persoană juridică - cu sediul în **mun.Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr.10, sc.E, ap.4, județul Bacău**, înregistrată la Registrul comerțului cu nr. J4/848/2018, Cod unic de înregistrare RO39450140, reprezentată prin **Anghel Ioana-Alexandra**, reprezentant legal, posesor al CI. seria , Nr. , CNP , în calitate de concesionar, pe de altă parte, la sediul concedentului: Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza dispozițiilor art. 13(1) și art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Buhuși nr. din de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de **28 m.p.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, înscris în cartea funciară nr. 66473/UAT Buhuși, având număr cadastral 66473.

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **realizării unei căi principale de acces, pentru spațiul comercial.**

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

III. Termenul

Art.3.

(1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând de la data de _____și până la data de _____.

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

IV. Redevența

Art. 4.

(1) Taxa de concesiune este o redevență valorică de _____ **lei/an** pentru anul 2024, redevența care va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

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

V. Plata redevenței

Art. 5.

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

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

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

VI. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile concesionarului

Art.6.

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

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

Art.7.

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

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

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

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

Art.8.

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

Art.9.

(1) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului bunul de retur, respectiv suprafața de **28 mp**, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Tineretului, Bl.9, Sc.A, parter, în mod gratuit și liberă de orice sarcini,

Art.10.

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

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

Art.11.

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

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

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

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

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

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

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

Drepturile și obligațiile concedentului

Art.12.

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

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

Art.13.

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

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

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

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

Art.14.

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

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

VII. Încetarea contractului de concesiune

Art.15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii- teren în suprafață de **28 mp**.

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

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

Art. 16.

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

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

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

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

IX. Răspunderea contractuală

Art. 17.

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

(2) La finalizarea amenajării, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor.

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

X. Litigii

Art. 18.

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

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

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

XII. Definiții

Art. 20.

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

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

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

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**DIRECTOR EXECUTIV
PAHONCEA CARMEN
GABRIELA**

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

**ARHITECT SEF
MERARU ANDRADA
AMALIA**

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

CONCESIONAR

S.C. DARILEX ONE S.R.L.
prin reprezentant,
Anghel Ioana-Alexandra

PRIMAR

VASILE ZAHARIA

CONSILIER SERV. URBANISM

TĂUTU RĂZVAN C-TIN

**CONSILIUL LOCAL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU**

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

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

**- teren în suprafață de 28 mp, situat în intravilanul orașului buhuși,
Bd. Republicii, nr.1, parter, înscris în cartea funciară nr. 66473-**

ÎNTRE:

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv**, în calitate de concedent, pe de o parte, și **S.C. DARILEX ONE S.R.L** persoană juridică - cu sediul în **mun.Bacău, str. Ștefan cel Mare, nr.10, sc.E, ap.4, județul Bacău**, înregistrată la Registrul comerțului cu nr. J4/848/2018, Cod unic de înregistrare RO39450140, reprezentată prin **Anghel Ioana-Alexandra**, reprezentant legal, posesor al CI. seria , Nr. , CNP , în calitate de concesionar, pe de altă parte, s-a procedat la predarea de către concedent și preluarea de către concesionar a **terenului în suprafață de 28 mp, situat în intravilanul orașului buhuși, Bd. Republicii, nr.1, parter, înscris în cartea funciară nr. 66473**. Cotele amplasamentului sunt prevăzute în planul de situație menționat anterior. Terenul se încadrează în categoria TERENURI PLANE. Terenul este liber de orice sarcini.

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

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

**AM PREDAT
CONCEDENT**

**AM PRIMIT
CONCESIONAR**

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI

S.C. DARILEX ONE S.R.L.

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**prin reprezentant,
Anghel Ioana-Alexandra**

**CONSILIER URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

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