

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr. 67350 și a documentației de evaluare nr. 15777/11.06.2025, precum și stabilirea prețului de concesiune a bunului imobil – teren în suprafață de 1032 mp, situat în Buhuși, Str. Orbic, Nr.456

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 28.07.2025;**
Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.81/30.04.2025 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 1032 mp, situat în Buhuși, Str. Orbic, Nr.456, 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.67350;
- Raportul de evaluare nr. 15777/11.06.2025–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.23537/09.07.2025 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiune și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.23538/09.07.2025 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. 26056/28.07.2025 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 26053/28.07.2025 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr. 26060/28.07.2025 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 26058/28.07. 2025 al comisiei juridice – 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, 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. 67350 a bunului imobil- teren în suprafață de 1032 mp, situat în Buhuși, str. Orbic, Nr.456, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare nr.15777/11.06.2025, a bunului imobil–teren în suprafață de 1032 mp, situat în Buhuși, str. Orbic, Nr.456, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către doamna Gruia Mălina Diana, a bunului imobil– teren în suprafață de 1032 mp, situat în Buhuși, str. Orbic, Nr.456, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.15777/11.06.2025, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 1032 mp- 2.062,24 lei/an

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B.: 2100 lei/an**

Art.4. Concesiunea va fi pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, obiectul concesionării fiind folosință teren aferent proprietății.

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 administrativ 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
PÂSLARU ANA**

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

Hotărârea nr. 119

Din 28.07.2025

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	15
<i>Voturi „pentru”</i>	15
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.07.2025, cu unanimitate de voturi.



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	5372
Ziua	23
Luna	06
Anul	2025

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 67350 / UAT Buhuși

TEREN Intravilan

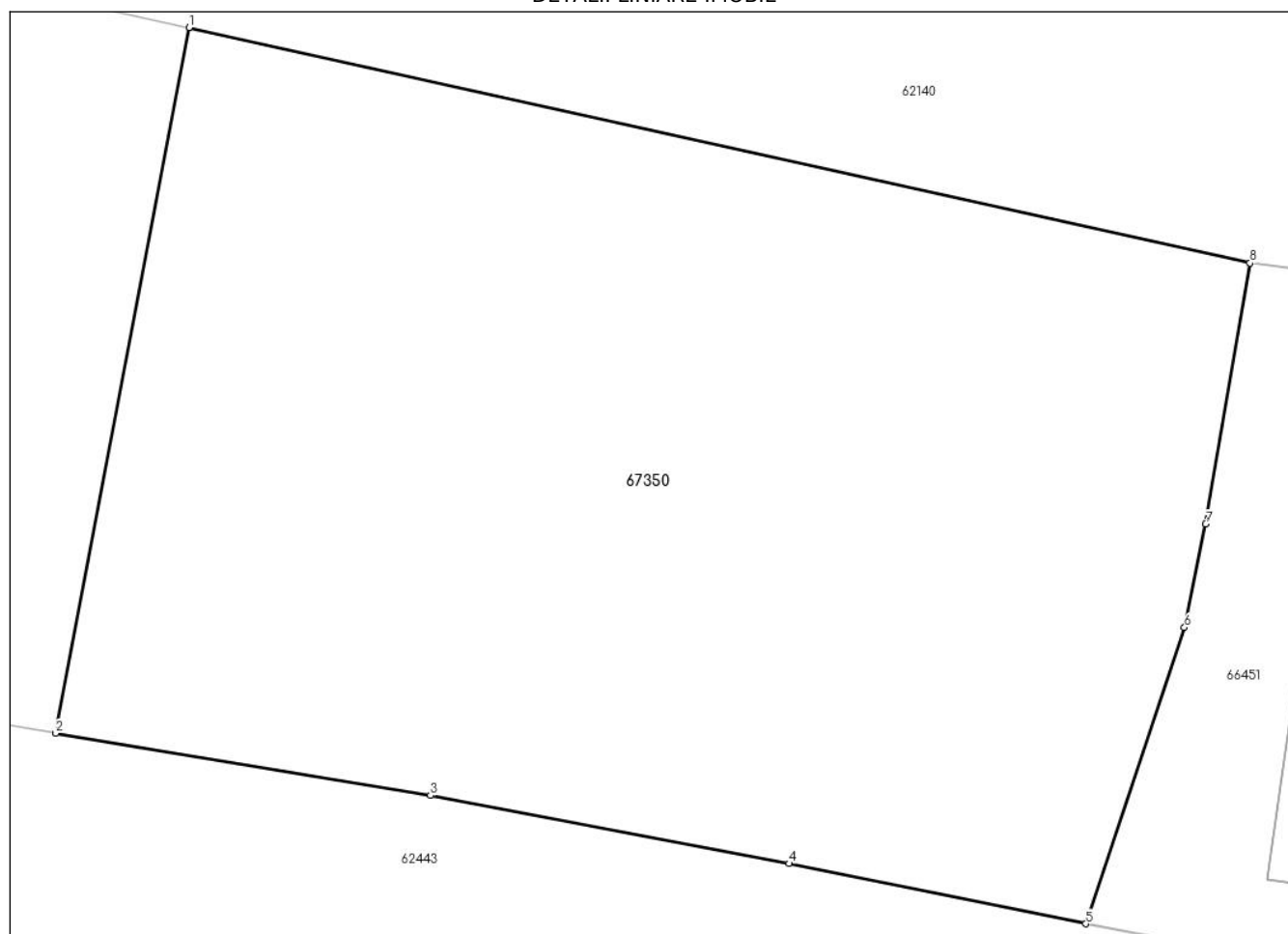
Adresa: Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși, Str ORBIC, Nr. 456

Comuna/Oraș/Municipiu: Buhuși

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
67350	1032	Teren ce aparține domeniului privat al UAT Buhuși si este concesionat catre GRUIA MALINA DIANA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.032	3	17	
	TOTAL:		1.032			

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	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.632
2	3	14.091
3	4	13.542
4	5	11.225
5	6	11.581
6	7	3.916
7	8	9.819
8	1	40.305

** 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 BĂCAU la data: 23-06-2025

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

Consilier/Inspector de specialitate,

Stelian Bodron

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

15777/11.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare concesiune

**Teren intravilan arabil in suprafata de 1032 mp,
situat in Buhusi, str.Orbic nr.456**

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

Mai 2025

CAP.1. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 1032 mp**, situat in Buhusi str.Orbic nr.456, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in 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 12.05-30.05.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.05.2025.

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

VALOAREA DE PIATA	19.107 Lei, echivalent 3.780 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	2.062,24 Lei, echivalent 407,96 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 EI și EPI
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 EI si EPI
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 1032 mp, situat în Buhusi, str.Orbic nr.456, 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.81/30.04.2025 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 in suprafata de 1032 mp aflat in proprietatea U.A.T.*

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

“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare încunoscându-și 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 30 Mai 2025. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15.05.2025, este : 1 euro = 4,9707 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.81/30.04.2025 a Consiliului Local Buhusi

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 14.05.2025.

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.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect la beneficiar.

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

2.12.Moneda valorii definite

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

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

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „arabil”, în suprafața de 1032 mp, situat în Buhusi, str.Orbic nr.456, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 1032 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 1032 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este situat în Buhusi, str.Orbic nr.456, cu acces indirect din str.9 Mai. Amplasamentul se afla în zona periferică 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 periferică a orașului Buhusi, preponderent cu clădiri rezidențiale-case unifamiliale și terenuri agricole.

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, alimentare apă și canalizare.

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

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație, terenul în suprafața de 1032 mp, are o deschidere de 25,32 m, dar accesul se poate face indirect la strada Orbic, doar prin crearea unui acces prin proprietatea Gruia Malina Diana.

Terenul are o formă aproape regulată (dreptunghi) și este alipit de proprietatea particulară Gruia Malina Diana.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Piața terenurilor din România s-a menținut stabilă în 2024, cu un volum al tranzacțiilor apropiat de valoarea de 450 de milioane de euro, înregistrată în 2023, în ciuda unui climat economic și politic marcat de incertitudine. Bucureștiul și zona metropolitană au rămas centrul principal al tranzacțiilor, generând 80% din total, iar proiectele rezidențiale au reprezentat 70% dintre acestea.

Terenurile cu documentații de urbanism aprobate și-au menținut valoarea, subliniază consultanții Colliers, în timp ce proprietățile care necesită astfel de demersuri au înregistrat scăderi în anumite cazuri chiar și de 30- 40%. Investitorii locali și-au consolidat poziția dominantă, iar interesul pentru terenuri în zone strategice a continuat să crească. Pentru 2025, evoluția pieței va depinde de stabilitatea guvernamentală, iar finalizarea unor tranzacții amânate ar putea impulsiona activitatea investițională.

„Piața terenurilor a atras în 2024 investitori dintr-o gamă variată de sectoare, cu precădere rezidențial, retail, ospitalitate, medical, energie și agri-business. Comparativ cu anii anteriori, se observă o creștere a ponderii Capitalei în totalul tranzacțiilor. Interesul investitorilor s-a concentrat pe platforme strategice de teren în zone precum Militari-Preciziei, Cotroceni-Progresului sau Băneasa-Sisești, devenite puncte cheie pentru dezvoltare. De asemenea, zonele metropolitane din Nordul Bucureștiului - Pipera, Corbeanca, Buftea și Snagov - au înregistrat o activitate semnificativă, în special pentru terenurile cu autorizații de construcție, care permit implementarea rapidă a proiectelor”, subliniază Sînziana Oprea, Director Land Agency la Colliers România.

Tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte de retail au reprezentat 20% din volumul total al pieței, incluzând închiderea unor înțelegeri de lungă durată, precizează consultanții Colliers, explicând că retailerii au adoptat o strategie de consolidare și expansiune, concentrându-se pe zonele rămase neacoperite. Piața birourilor a rămas dinamică, susținută de tranzacții importante, cum ar fi achiziția Romaero de către One United, alături de câteva achiziții strategice de terenuri pentru potențiale dezvoltări viitoare. Segmentul rezidențial a crescut semnificativ, ajungând să reprezinte aproximativ 70% din totalul achizițiilor de terenuri. Interesul a fost puternic pentru orașe precum Timișoara, Brașov, Constanța și zona extinsă a litoralului.

Investitorii locali rămân dominanți pe piața terenurilor, în special în sectorul rezidențial, unde majoritatea dezvoltatorilor sunt susținuți de capital autohton. Un alt

trend important este creșterea tranzacțiilor de consolidare, unde dezvoltatorii cumpără terenuri adiacente proiectelor existente pentru a facilita extinderi viitoare.

În perspectivă, România atrage în continuare investitori datorită potențialului său economic, ceea ce reflectă o încredere ridicată în piață. În 2025, conchide directorul Colliers, piața terenurilor va depinde de alegerile prezidențiale și de stabilitatea guvernamentală ulterioară. Mai multe tranzacții, amânate anterior din motive politice și administrative, ar putea fi finalizate în prima parte a anului, oferind un nou impuls pieței. Proprietarii de terenuri, cu resurse financiare solide, aleg să aștepte momentul optim pentru vânzare, iar investitorii, în special cei locali, rămân încrezători în evoluția pieței pe termen mediu și lung. Deși unele investiții ar putea fi puse temporar pe pauză până la clarificarea situației politice, interesul pentru active strategice și oportunități de piață rămâne ridicat. Dacă nu intervin schimbări majore neașteptate, piața terenurilor va funcționa într-un ritm normal și în 2025.

4.1. Analiza cererii

Prețul terenurilor agricole este în creștere în România în ciuda secetei și a altor probleme cu care s-au confruntat fermierii.

În medie un hectar se vinde cu 8.400 de euro. Potrivit Institutului Național de Statistică într-un singur an a fost o creștere de aproape 5%.

Cele mai valoroase terenuri sunt cele care au o suprafață mare compactă un grad mare de fertilitate și sunt aproape de zone irigabile.

Potrivit Institutului Național de Statistică, prețul terenurilor agricole a crescut, la nivel național, cu 4,8% doar într-un an și a ajuns la o medie de 8.414 euro pe hectar. Cele mai scumpe sunt în regiunea București Ilfov, unde prețul depășește 12.000 de euro, iar cele mai ieftine sunt în Nord-Estul țării, unde un hectar se vine, în medie, cu 7000 de euro.

De asemenea important este dacă terenul este comasat sau nu. Contează foarte mult dacă este aproape de un drum de acces, dacă are irigații, dacă este zonă de câmpie sau deal. Terenurile din apropierea orașelor sunt mai scumpe chiar cu 50-60%”.

4.2. Analiza ofertei

12 hectare evaluate la 24 milioane de euro

Oferta de terenuri a continuat să crească în 2024, susținută de vânzători interesați să-și optimizeze portofoliile imobiliare. Chiar și anumiți investitori activi au renunțat la terenurile mai puțin strategice și s-au concentrat pe anumite segmente de piață. Zona metropolitană a Bucureștiului a devenit tot mai atractivă, în special în apropierea nodurilor autostrăzii A 0. Interesul nu se limitează doar la dezvoltări

industriale, ci include și proiecte rezidențiale și mixte, semn că piața se adaptează rapid la noile oportunități.

„Cea mai reprezentativă tranzacție a anului a fost achiziția platformei Roca Preciziei / HILS, care a implicat 12 hectare, evaluate la aproximativ 24 milioane de euro. Printre alte achiziții importante se numără fosta fabrică Muntenia, cumpărată de dezvoltatorul israelian Dimri, alături de mai multe tranzacții din portofoliul CPI. Vânzătorii au devenit mai flexibili în privința plăților, introducând opțiuni precum rate eşalonate pe termen lung sau plăți ocazionale, adaptate contextului. Această strategie arată o mai bună înțelegere a dinamicii pieței și a constrângerilor financiare ale investitorilor, într-un climat mai incert decât în anii trecuți. Prețurile terenurilor au evoluat diferit în funcție de tipul proprietății. Terenurile cu documentație urbanistică aprobată și autorizații de construcție și-au menținut sau chiar și-au crescut valoarea. În schimb, anumite terenuri fără autorizații sau din zone mai puțin atractive au suferit scăderi de preț de până la 30- 40% comparativ cu anii anteriori”.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafața de 1032 mp situat în Buhusi str.Orbic nr.456, ținând cont de amplasament și utilitatea acestuia, este aceea de utilizare ca teren arabil de către proprietarul învecinat cu acesta, întrucât accesul la teren se poate realiza doar prin proprietatea învecinată (Gruia Malina Diana).

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, zona periferica spre P.Neamt la 650 m de DN 15	4300	20	balast	4	Imobilia re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, periferie spre P.Neamt, la 650 m de DN 15	4852	26	balast	5	
3	Comparabila 3	Buhusi, zona Bulgaria, satul Seniorilor	4570	13,76	asfalt	4	

4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii, la iesirea spre P.Neamt	3000	55	asfaltat	26,6	
---	------------------	---	------	----	----------	------	--

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 ajustari brute.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren supus evaluării
DATA EVALUARII			Mai 2025		
Curs euro la 25.05.2025			5,055		
Numar cadastral			fara		
Pret de oferta teren(euro/mp)	4	5	4	26,6	
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 ajustata(euro/mp)	4	5,0	4	27	
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 ajustata(euro/mp)	4	5,0	4	27	
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 ajustata(euro/mp)	4	5,0	4	27	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	5,0	4	27	
Conditii de piata	<i>oferta/Mai 2025</i>	<i>oferta/Mai 2025</i>	<i>oferta/Mai 2025</i>	<i>oferta/Mai 2025</i>	<i>Mai 2025</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,20	-0,25	-0,20	-1,33	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	4,8	4	25	
Localizare	<i>Buhusi, zona periferica spre P.Neamt la 650 m de DN 15</i>	<i>Buhusi, periferie spre P.Neamt, la 650 m de DN 15</i>	<i>Buhusi, zona Bulgarie, satul Seniorilor</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii, la iesirea spre P.Neamt</i>	<i>Buhusi, str.Orbic nr.456</i>
Ajustare pt localizare	2%	2%	-5%	-25%	

Pret ajustat (euro/mp)	0,08	0,10	-0,19	-6,32	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	4,8	4	19	
Acces la strada	direct la drum balastat, la cca 650 m de asfalt	direct la drum balastat, la cca 650 m de asfalt	direct la drum balastat, la cca 150 m de asfalt	direct la DN 15	acces indirect din strada, doar prin proprietatea invecinata
Ajustare pt acces la sosea	-5%	-5%	-7%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,19	-0,24	-0,25	-4,74	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	5	3	14	
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	5	3	14	
Deschidere	20	26	15	55	25,32
Ajustare pt deschidere	1,5%	0%	2%	-12%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,1	0,0	0,067	-1,71	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	5	3	13	
Suprafata (mp)	4300	4850	4570	3000	1032
Ajustare pt suprafata	-2%	-3%	-2%	-2%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,07	-0,14	-0,07	-0,25	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	4	3	12	
Categorii teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.c-c	intrav.arabil
Ajustare	0%	0%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	-0,61	
Valoare ajustata(euro/mp)	4	4	3	12	
Utilitati	el, a-c	el, a-c	el, a-c, g	el, a-c, g	el, alim.apa si canalizare
Ajustare pt utilitati	0%	0%	-2%	-2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	-0,067	-0,245	
Valoare ajustata(euro/mp)	3,66	4,69	3,29	11,40	
Ajustare totala bruta	0,60	0,95	0,85	15,20	
Pondere ajustare bruta	14,99%	18,97%	21,14%	57,14%	
Numar ajustari	5	4	6	7	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					3,66
VALOARE TOTALA TEREN - lei					19.107
VALOARE TOTALA TEREN - euro					3.780

Ajustari:

- pentru dreptul de proprietate transmis, ajustarile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, ajustarile sunt „0” pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare la fel ca subiectul;



-pentru „conditiile de piata”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele intrucat acestea reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare”, ajustarile sunt negative pentru comparabilele 3 si 4 (localizari mai favorabile decat subiectul) si pozitive pentru comparabilele 1 si 2 (localizari mai defavorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada asfaltata”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele (acces defavorabil al subiectului, intrucat acesta se poate realiza doar prin proprietatea invecinata);

-pentru „topografie”: ajustarile sunt „0” pentru toate comparabilele (comparabile plane la fel cu cea a subiectului);

-pentru „deschidere”, au fost aplicate ajustari pozitive pentru comparabilele 1 si 3 (deschideri mai defavorabile decat cea a subiectului), ajustare „0” pentru comparabila 2 si ajustare negativa pentru comparabila 4 (deschidere mai favorabila fata de cea a subiectului);

-pentru „suprafata” au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilitati”, au fost aplicate ajustari negative pentru comparabilele 3 si 4 (comparabile care beneficiaza de retele de gaz) si ajustari „0” pentru comparabilele 1 si 2 (aceleasi utilitati).

Numarul mic de ajustari si ponderea cea mai scazuta a ajustarii totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 3,66 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 19.107 lei, echivalentul a 3.780 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 1032 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 arabil intravilan 1032 mp":

19.107 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 4,86%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 18,65\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+18,65\%)^{25} = 5,288$$

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	1.032,00
valoarea de piata a terenului	lei	19.107,35
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	389,95
rata de actualizare	%	18,65%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})/a$	-	5,28852
Redeventa actualizata anuala	lei	2.062,24
Redeventa actualizata anuala	euro	407,96
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	171,85
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	34,00
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	2,00
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	0,40

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren arabil intravilan de 1032 mp, este de 2.062,24 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 1032 mp, situat în Buhusi str.Orbic nr.456, **este de 19.107 lei**, echivalent 3.780 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 1032 mp, **este de 2.062,24 lei (107,96 euro), pentru o perioada contractuală de 25 de ani**.

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

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

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

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

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

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea terenului rezultată în Metoda Comparativă 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 EI și EPI
ing. Petronela Iancu



Mai 2025

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren intravilan de vânzare 4.300mp Buhuși, 18 500 €, 4 €/m²

Buhusi, Bacau

Suprafață utilă:4300 m²

Tip teren:intravilan

Tip acces:asfaltat

Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren intravilan de vânzare 4.300mp Buhuși, jud. Bacău. Comision 0%!

Cauți un teren aproape de oraș, cu utilități, pentru a-ți construi casa mult dorită?

Terenul are o deschidere de 20 m și o suprafață generoasă de 4.300 mp, distanța până la asfalt este de doar 200m, iar până la drumul național DN15 este aproximativ 650m.

La limita terenului avem toate utilități gaz, apă de la rețea, canalizare și curent.

În apropierea terenului găsim:

Școala Generală Mihail Andrei

Sala Polivalenta Buhuși

Terenul este ideal pentru construirea casei mult dorite datorită poziționării acestuia într-un loc liniștit, dar și datorită distanței scurte față de oraș.

Terenul se află între case, este drept și poate fi parcelat pentru cine dorește, deoarece are deschiderea de 20ml.

Proprietatea este excelentă atât pentru cei care vor să investească în zonă cât și pentru cei care vor să își construiască o casă unde să aibă mult spațiu, liniște, dar să fie și foarte aproape de punctele de interes zilnic oferite de oraș.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, mă poți contacta.

George Petroiu Consultanț Imobiliar REEVO

Comparabila 2

Teren intravilan de vânzare 4.852mp Buhuși, 25 500 €, 5 €/m²

Buhusi, Bacau

Suprafață :4852 m²

Tip teren:intravilan

Tip acces:asfaltat

Media:apă curentă gaze electricitate canalizare

Tip vânzător:agenție

Descriere

Teren intravilan de vânzare 4.852mp Buhuși, jud. Bacău. Comision 0%!

Cauți un teren aproape de oraș, cu utilități, pentru a-ți construi casa mult dorită? Am terenul ideal pentru tine!

Terenul are o suprafață generoasă de 4.852 mp, cu o deschidere de 26 ml la drum de prundiș, distanța până la asfalt este de doar 100 m, iar până la drumul național DN15 este aproximativ 650m.

La limita terenului avem toate utilități gaz, apă de la rețea, canalizare și curent.

În apropierea terenului găsim:
Școala Generală Mihail Andrei
Sala Polivalenta Buhuși

Terenul este ideal pentru construirea casei mult dorite datorită poziționării acestuia într-un loc liniștit, dar și datorită distanței scurte față de oraș.

Terenul se află între case, este drept și poate fi parcelat pentru cine dorește, deoarece are deschiderea de 26ml.

Proprietatea este excelentă atât pentru cei care vor să investească în zonă cât și pentru cei care vor să își construiască o casă unde să aibă mult spațiu, liniște, dar să fie și foarte aproape de punctele de interes zilnic oferite de oraș.

Pentru mai multe detalii sau pentru a programa o vizionare, mă poți contacta.

George Petroiu Consultanț Imobiliar REEVO

Comparabila 3

Teren de vanzare in Orasul Buhusi, zona Bulgaria, 19 400 €, 4 €/m²

Buhusi, Bacau

Suprafață : 4570 m²

Localizare: urbana

Gard: nu

Tip acces: asfaltat

Media: electricitate gaz canalizare apă curentă

Tip vânzător: agenție

Descriere

TopoHouse va propune spre vanzare un imobil situat in orasul Buhusi, in zona Bulgaria, in imediata apropiere a Satului Seniorilor Milly. Proprietatea se intinde pe o suprafata de 4570 mp (format din doua trupuri separate de canal, trup 1 - 2732 mp, trup 2 - 1838 mp) cu o deschidere de 13.76 m si beneficiaza de toate utilitatile necesare.

Utilitati disponibile: curent electric, gaz, canalizare, apa din izvor.

Acest imobil fiind situat intr-o locatie usor accesibila, ferita de zgomot si trafic intens, ofera o oportunitate excelenta pentru dezvoltarea unei locuinte sau pentru investitie.

Comparabila 4

Vând teren intravilan situat în orașul Buhuși, 79 900 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan situat în orașul Buhuși, strada Principală (Libertății), județul Neamț, suprafață de 3000 mp, cu deschidere de 55 m, perfect pentru spălătorie, PECO, depozit etc.

Mai multe detalii la nr de telefon 07*****88.

U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA
Nr.

CONTRACT DE CONCESIUNE
- FOLOSINȚĂ TEREN AFERENT PROPRIETĂȚII -

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 **GRUIA MĂLINA DIANA** identificată prin cartea de identitate seria nr. , CNP , cu domiciliul în orașul în calitate de concesionar, pe de altă parte, la sediul concedentului: Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza prevederilor Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat și a Hotărârii Consiliului Local Buhuși nr. din de aprobare a concesionării, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de **1032 m.p.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Orbic, nr.456, înscris în cartea funciară nr. 67350/UAT Buhuși, având număr cadastral 67350.

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **folosință teren aferent proprietății.**

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 concesionare este o redevență valorică de _____ **lei/an** pentru anul 2025, 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 **1032 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 concesionare, 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 concesionare asupra terenului, cu obligarea la plata redevenței și a majorărilor de întârziere pentru perioada respectivă și predarea către U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI a terenului liber de orice sarcini.

Drepturile și obligațiile concedentului

Art.12.

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

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

Art.13.

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

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

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

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

Art.14.

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

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

VII. Încetarea contractului de concesiune

Art.15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii-teren în suprafață de **1032 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 ȘEF
MERARU ANDRADA
AMALIA**

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

CONCESIONAR

GRUIA MĂLINA DIANA

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,
MERARU ANDRADA AMALIA**

**CONSILIER,
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 1032 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși,
str. Orbic,nr.456, înscris în cartea funciară nr. 67350-**

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 **GRUIA MĂLINA DIANA** identificată prin cartea de identitate seria nr. , CNP , cu domiciliul în orașul , 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 1032 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, str.Orbic,nr.456, înscris în cartea funciară nr.67350.** 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

GRUIA MĂLINA DIANA

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,
MERARU ANDRADA AMALIA**

**CONSILIER,
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**