

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr. 67385 și a documentației de evaluare nr. 24795/04.08.2025, precum și stabilirea prețului de concesiune a bunului imobil – teren în suprafață de 268 mp, situat în Buhuși, Str.Văioagă

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 23.10.2025;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.139/28.08.2025 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității și actualizarea suprafeței aferente Hotărârii Consiliului Local nr.108/20.06.2025, conform măsurătorilor cadastrale, în vederea finalizării documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară și de evaluare;
- Raportul de evaluare nr. 24795/04.08.2025—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.35340/08.10.2025 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiune și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.35341/08.10.2025 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;
- Legea nr. 7/1996 din 13 martie 1996 *** Republicată și modificată - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- art.8 și 9 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasburg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- avizul nr.38058/23.10.2025 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 38060/23.10.2025 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr. 38062/23.10.2025 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 38064/23.10.2025 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, 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 aprobă însușirea documentației cadastrale nr. 67385 a bunului imobil-teren în suprafață de 268 mp, situat în Buhuși, str. Văioagă, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însușirea documentației de evaluare nr.24795/04.08.2025, a bunului imobil– teren în suprafață de 268 mp, situat în Buhuși, str. Văioagă, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se propune aprobă prețul de concesiune directă către S.C. Covired S.R.L., a bunului imobil– teren în suprafață de 268 mp, situat în Buhuși, str. Văioagă, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.24795/04.08.2025, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 268 mp- 2.762,82 lei/an

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B. : 2.800 lei/an**

Art.4. Concesionarea va fi încheiată pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitate de prelungire, obiectul concesionării fiind amenajarea căii de acces carosabile către proprietate, calea de acces fiind spațiu public.

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
SCRIITORU OVIDIU**

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

Hotărârea nr. 189

Din 23.10.2025

<i>Total consilieri în funcție</i>	18
<i>Prezenți 13+ 2 ONLINE</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 23.10.2025, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67385 Buhuși

Nr. cerere	8896
Ziua	17
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194826434



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși, Str Văioagă

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67385	268	Teren împrejmuit; - teren delimitat de gard metal (7-8-9-10-1) și limită convențională (1-4-7)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8896 / 17/09/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr. 108, din 20/06/2025 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI; Act Administrativ nr. HCL nr. 139, din 28/08/2025 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL BUHUȘI , DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

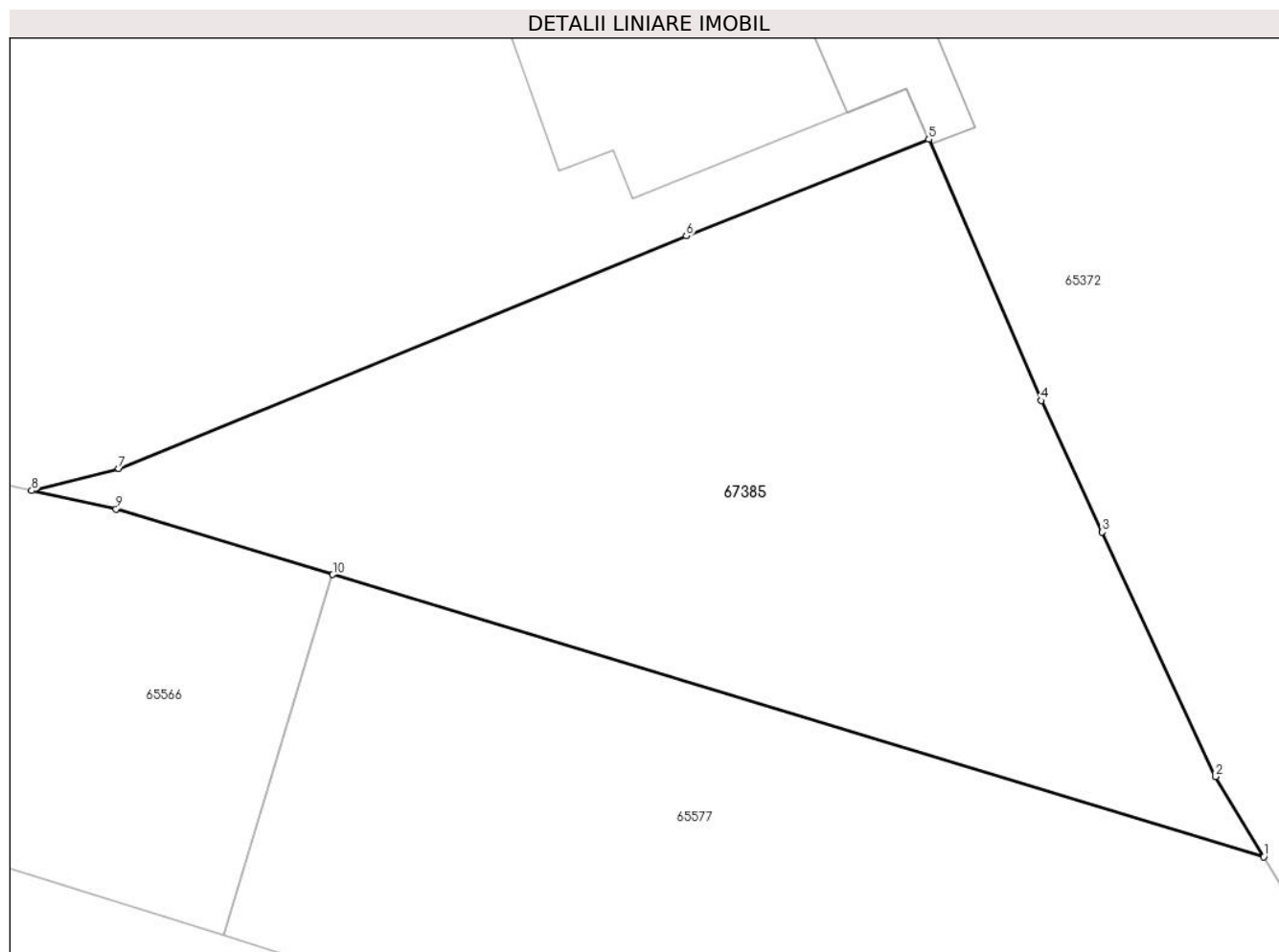
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67385	268	- teren delimitat de gard metal (7-8-9-10-1) și limită convențională (1-4-7)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	drum	DA	268	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.528
2	3	7.292
3	4	3.92
4	5	7.694
5	6	7.063
6	7	16.603

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	2.433
8	9	2.34
9	10	6.128
10	1	26.33

** 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 dezbateră 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,

24-09-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

NELA CARMEN BRAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Evaluator autorizat ANEVAR EI si EPI - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0775523795 ; Email: petronela_iancu@yahoo.com

24795/04.08.2025

RAPORT DE EVALUARE

in vederea concesiunii

**Teren intravilan „drum” in suprafata de 268 mp
situat in Buhusi str.Vaioaga nr.1A,
jud.Bacau**

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

Iulie 2025

CAP.1. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piață pentru **terenul intravilan în suprafață de 268 mp**, situat în Buhusi str.Vaioaga nr.1A, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 25 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 18.07-30.07.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.07.2025.

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

VALOAREA DE PIATA	24.380 Lei, echivalent 4.808 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	2.762,82 Lei, echivalent 544,85 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 2025

-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 2025 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 2025
- 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 legitimație nr.13225, cu specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 268 mp, situat în Buhusi, str.Vaioaga nr.1A, în vederea concesiunii pe o perioadă de 25 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotărârii nr.108/20.06.2025 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 piață a terenului în suprafața de 268 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 al evaluării:

“ 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 30 iulie 2025. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25.07.2025, este : 1 euro = 5,0708 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.108/20.06.2025 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 19.07.2025.

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 2025 – SEV 100 – cadru general al evaluării

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română 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 și recomandărilor ANEVAR.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2025, 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 „drum”, în suprafața de 268 mp, situat în Buhusi, str.Vaioaga nr.1A, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 268 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 268 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este situat în Buhusi, str.Vaioaga nr.1A, cu acces direct din aceasta. Amplasamentul se află 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 mediană (C) a orașului Buhusi, preponderent cu clădiri rezidențiale-case unifamiliale și terenuri agricole.

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

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană mediană (C).

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație, terenul în suprafața de 268 mp, are o deschidere de 32,46 m direct la str.Vaioaga.

Terenul are o formă aproape regulată (triunghi) și este alipit de proprietatea COVIRED SRL.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII 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 eșalonate 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 2025 “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 268 mp situat în Buhusi str.Vaioaga nr.1A, ținând cont de amplasament și utilitatea acestuia, este aceea de utilizare ca drum de acces de către proprietarul vecin cu acesta (SC COVIREN SRL).

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 - Cadrul general al evaluării, 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 2025, 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	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, Libertatii nr.409	775	17	balast	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Republicii (Penny, Kik)	1299	15	balast	37,7	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.9 Mai	1419	22	balast	34,53	

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 aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Iulie 2025		
Curs euro la 25.07.2025			5.0708		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	37.7	34.53	
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	38	35	
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	38	35	
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	38	35	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3.10	-2.00	-3.77	-3.45	
Valoare corectata(euro/mp)	28	18.0	34	31	
Conditii de piata	<i>oferta/aprilie 2025</i>	<i>oferta/febr 2025</i>	<i>oferta/mart 2025</i>	<i>oferta/ian 2025</i>	<i>iulie 2025</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.40	-0.90	-1.70	-1.55	
Valoare corectata(euro/mp)	27	17.1	32	30	
Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, str.Republicii (Penny, Kik)</i>	<i>Buhusi, str.9 Mai</i>	<i>Buhusi, str.Vaioaga nr.1A</i>
Ajustare pt localizare	-15%	-5%	-25%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3.98	-0.86	-8.06	-4.43	
Valoare corectata(euro/mp)	23	16.2	24	25	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>da</i>

Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	2.44	3.63	3.76	
Valoare corectata(euro/mp)	23	19	28	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)	23	19	28	29	
Deschidere	18	17	15	22	32.46
Ajustare pt deschidere	10%	10%	8%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	2.3	1.9	2.224	1.44	
Valoare corectata(euro/mp)	25	21	30	30	
Suprafata (mp)	500	775	1299	1419	268
Ajustare pt suprafata	-5%	-3%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.24	-0.62	-1.50	-1.52	
Valoare corectata(euro/mp)	24	20	29	29	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.c-c si arabil	intrav.c-c arabil	drum
Ajustare	-10%	-10%	-15%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.35	-1.99	-4.28	-2.88	
Valoare corectata(euro/mp)	21	18	24	26	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>
Ajustare pt utilitati	-5%	0%	-5%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.177	0.000	-1.426	0.000	
Valoare corectata(euro/mp)	20.01	17.94	22.82	25.91	
Corectie totala bruta	15.49	10.67	26.58	19.04	
Pondere corectie bruta	49.98%	53.35%	70.51%	55.13%	
Numar corectii	5	6	6	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					17.94
VALOARE TOTALA TEREN - lei					24,380
VALOARE TOTALA TEREN - euro					4,808

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 (-5%) pentru toate comparabilele intrucat acestea reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile decat subiectul);



- pentru „acces la strada asfaltata”, ajustările sunt pozitive pentru comparabilele 2, 3 și 4 (acces favorabil al subiectului, intrucat acesta se poate realiza doar prin 2 laturi) și ajustare „0” pentru comparabila 1 (deschidere similara);
- pentru „topografie”: ajustările sunt „0” pentru toate comparabilele (comparabile plane la fel cu cea a subiectului);
- pentru „deschidere”, au fost aplicate ajustări pozitive pentru toate comparabilele (deschideri mai defavorabile decat cea a subiectului);
- pentru „suprafață” au fost aplicate ajustări negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru categorie teren: au fost aplicate ajustări negative pentru toate comparabilele (categoria de folosinta a subiectului este limitata);
- pentru „utilități”, au fost aplicate ajustări negative pentru comparabilele 1 și 3 (comparabile care beneficiaza de rețele de gaz) și ajustări „0” pentru comparabilele 2 și 4 (aceleasi utilitati).

Numărul mic de ajustări și ponderea cea mai scăzută a ajustării totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 17,94 euro/mp al comparabilei 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 24.380 lei, echivalentul a 4.808 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 268 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 redevenței brute;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- e. estimarea redevenței minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$.

a. estimarea valorii de piață a proprietății

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

Valoarea proprietății imobiliare "Teren intravilan 268 mp":

24.380 lei

b. estimarea redevenței brute

Redeventa anuală brută a fost estimată prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piață proprietate} / \text{Număr de ani în care se recuperează valoarea proprietății}$ (numărul de ani de recuperare a investiției este numărul de ani prevăzut în legislația în vigoare, respectiv 49 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/191, "limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București și a Consiliului Local, astfel încât să se asigure recuperarea în 20 de ani a pretului de vânzare a terenului, în condițiile de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură 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 calculată folosind următoarea formulă:

Rata de actualizare = Randamentul fără risc + Beta x Prima de risc specifică riscului de piață + Prima de risc specifică întreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifică întreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fără risc

Pentru determinarea ratei rentabilității fără risc s-au utilizat informațiile obținute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligațiunilor de stat este de 7,26%.

c.2. Beta

În continuare s-a utilizat Beta calculată de profesorul Damodaran pentru piața serviciilor financiare – financiar serv. (div). S-a luat în considerare Beta neinfluentată de gradul de îndatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentată de gradul de îndatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifică pieței 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 pietele de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

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

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

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

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

$$5,7\% + 0,66 \times 9,73\% + 7,1 + 6,0\% = 24,41\%.$$

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 5,7%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 17,70\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+17,70\%)^{25} = 5,5528$$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	268.00
valoarea de piata a terenului	lei	24,380.00
numarul de ani de concesiune	ani	49.00
valoare redeventa	lei	497.55
rata de actualizare	%	17.70%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25.00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})/a$	-	5.55284
Redeventa actualizata anuala	lei	2,762.82
Redeventa actualizata anuala	euro	544.85
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	230.23
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	45.40
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	10.31
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	2.03

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan de categoria „drum” 268 mp, este de 2.762,82 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 2025.

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 268 mp, situat în Buhusi str.Vaioaga nr.1A, **este de 24.380 lei**, echivalent 4.808 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 268 mp, **este de 2.762,82 lei (544,85 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 terenului 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 acordă cel mai mare grad de încredere.

Evaluator autorizat ANEVAR EI și EPI
ing.Petronela Iancu



Iulie 2025