

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BACĂU**  
**ORAȘUL BUHUȘI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind însușirea documentației cadastrale nr. 67300 și a documentației de evaluare nr. 9466 /20.03.2025, precum și stabilirea prețului de concesiune a bunului imobil – teren în suprafață de 18 mp, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, Bl.21**

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 24.03.2025;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.63/28.03.2024 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 13,17 mp, situat în Buhuși, Str. 9 Mai, Bl.21, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară și de evaluare, în vederea concesiunii directe;
- Prevederile H.C.L.nr.15/30.01.2025 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității și actualizarea suprafeței aferentă Hotărârii Consiliului Local nr.63/28.03.2024, conform măsurătorilor cadastrale, în vederea finalizării documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară și de evaluare;
- Documentația cadastrală nr.67300;
- Raportul de evaluare nr. 9466/20.03.2025–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.9493/20.03.2025 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiune și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.9494/20.03.2025 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.9601/21.03.2025 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.9603/21.03.2025 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.9782/24.03.2025 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr.9784/24.03.2025 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.108, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139,alin.3, lit.g, art.140, 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. 67300 a bunului imobil- teren în suprafață de 18 mp, situat în Buhuși, str. 9 Mai, Bl.21, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se însușește documentația de evaluare nr.9466/20.03.2025, a bunului imobil– teren în suprafață de 18 mp, situat în Buhuși, str. 9 Mai, Bl.21, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

**Art.3.** Se aprobă prețul de concesiune directă către doamna Bogdan Veronica, a bunului imobil– teren în suprafață de 18 mp, situat în Buhuși, str. 9 Mai, Bl.21, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.9466/20.03.2025, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 18 mp- 198,68 lei/an

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B. : 200 lei/an**

**Art.4.** Se aprobă concesionarea să fie pe perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, obiectul concesionării fiind folosință anexă-garaj.

**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  
BURHUI FLORIN-BOGDAN**

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

**Hotărârea nr. 60**

**Din 24.03.2025**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| <i>Total consilieri în funcție</i> | 19 |
| <i>Prezenți 16 +2 Telefonice</i>   | 18 |
| <i>Voturi „pentru”</i>             | 18 |
| <i>Voturi „împotriva”</i>          | 0  |
| <i>„Abțineri”</i>                  | 0  |

**Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 24.03.2025, cu unanimitate de voturi.**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67300 Buhuși

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 1116 |
| Ziua       | 11   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2025 |

Cod verificare

100186094622



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși, Str 9 MAI

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                                                                         |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 67300                        | 18              | Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 67300-C1;<br>Teren delimitat de peretii clădirii. Terenul aparține CL Buhuși și face parte din domeniul privat al localității. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                       |                                                                           | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1116 / 11/02/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 63, din 28/03/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUHUSI; Act Administrativ nr. Adresa nr. 6830, din 28/02/2025 emis de PRIMARIA ORASULUI BUHUSI; Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 15, din 30/01/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI BUHUSI; |                                                                           |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală<br>1/1 | A1        |
| 1) <b>ORAȘUL BUHUȘI</b> , CIF:4535953, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                           |           |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

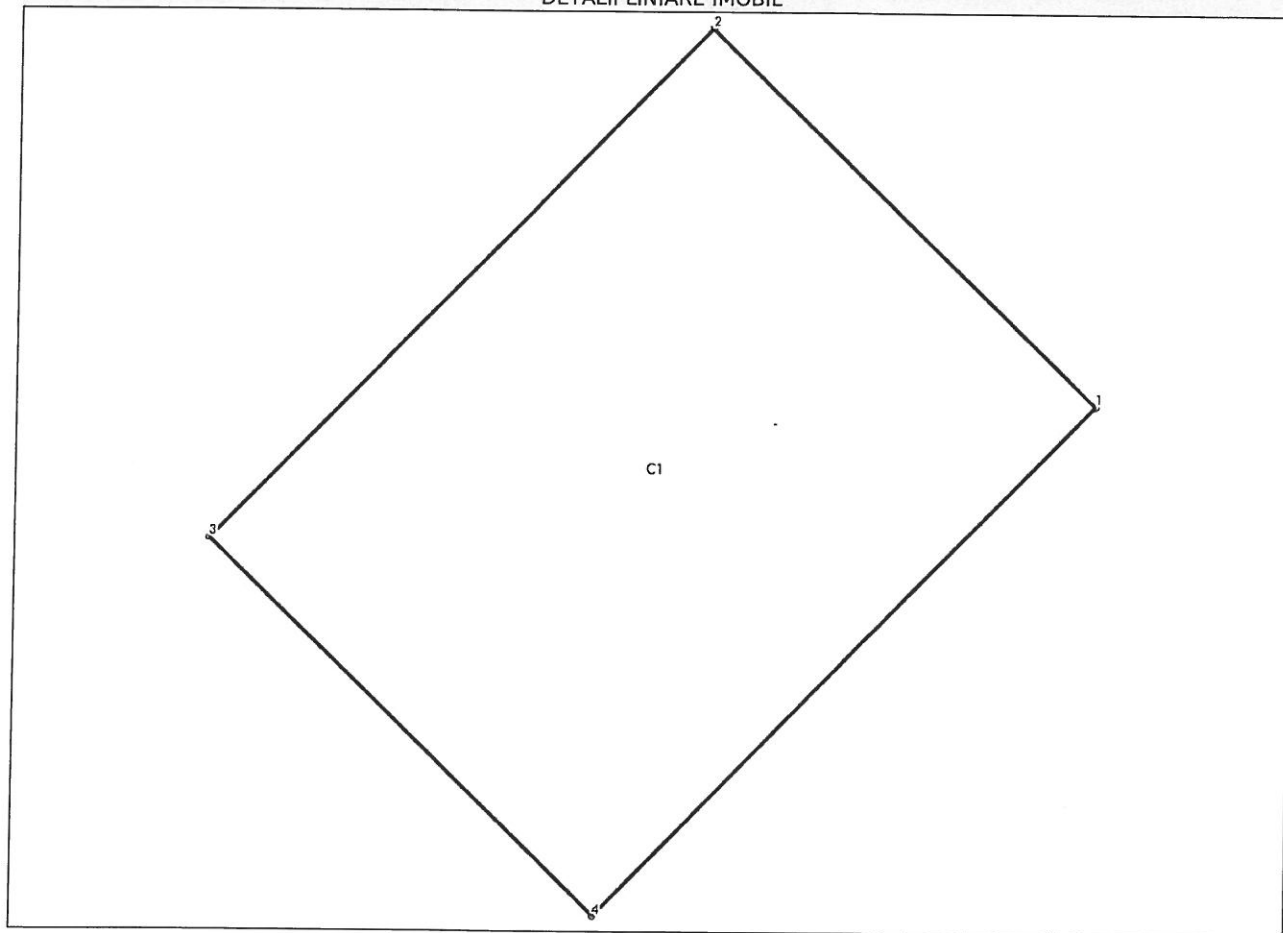
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                            |
|--------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 67300        | 18              | Teren delimitat de peretii clădirii. Terenul aparține CL Buhuși și face parte din domeniul privat al localității. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 18             | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m)) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1             | 2             | 3.67                     |
| 2             | 3             | 4.85                     |
| 3             | 4             | 3.67                     |
| 4             | 1             | 4.85                     |

\*\* 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 60 RON, -Dovada plata card online nr.3975/11-02-2025 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-03-2025

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

IRINA POPA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67300-C1 Buhuși

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 1116 |
| Ziua       | 11   |
| Luna       | 02   |
| Anul       | 2025 |

Cod verificare

100186094622



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

| Crt | Nr cadastral<br>Nr. topografic | Adresa                                            | Observații / Referințe                                                                                                             |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1  | 67300-C1                       | Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși,<br>Str 9 MAI | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita<br>desfasurata:18 mp; GARA) (P).S.desf=18 mp, edificata in<br>anul 1992. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                              |                                                                                                              | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1116 / 11/02/2025</b>                                                                           |                                                                                                              |           |
| Act Administrativ nr. Contract de vanzare cumparare nr. 2014, din 19/08/1992 emis de RAGCL Buhuși; |                                                                                                              |           |
| B1                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota<br>actuala 1/2<br>1) <b>TAPALAGĂ MARIA</b>   | A1        |
| Act Notarial nr. Certificat de moștenitor nr. 150, din 06/07/2023 emis de ABABEI GHEORGHE;         |                                                                                                              |           |
| B2                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota<br>actuala 1/2<br>1) <b>BOGDAN VERONICA</b> | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale<br>de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Date referitoare la construcții

| Crt | Număr    | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                                                                                       |
|-----|----------|------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1  | 67300-C1 | constructii anexa      | 18           | Cu acte in CF propriu | S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; GARAJ (P).S.desf=18 mp, edificata in anul 1992. |

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 60 RON, -Dovada plata card online nr.3975/11-02-2025 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
10-03-2025

Asistent Registrator,  
IRINA POPA

Referent,

Data eliberării,  
\_\_/\_\_/\_\_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

9466/20.03.2025

# **RAPORT DE EVALUARE**

**estimare valoare concesiune (25 ani)**

**Teren intravilan curti-constructii in suprafata de  
18 mp, situat in Buhusi, str.9 Mai bl.21**

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

**Martie 2025**

## CAP.1. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piață pentru **terenul intravilan în suprafață de 18 mp**, situat în Buhusi str.9 Mai bl.21, **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 12.03-19.03.2025.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.03.2025.

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

|                                                                                  |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>                                                         | <b>1.824 Lei, echivalent 366 euro</b>    |
| <b>Valoare redevența minima anuală, pentru o perioadă contractuală de 25 ani</b> | <b>198,68 Lei, echivalent 39,92 euro</b> |

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 și 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 18 mp, situat în Buhusi, str.9 Mai bl.21, 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.63/28.03.2024 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

### **2.5. Tipul valorii**

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului în suprafața de 18 mp aflat în proprietatea U.A.T.*

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

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

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

## **2.6.Data evaluării**

Data redactării finale a raportului de evaluare este 19 martie 2025. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15.03.2025, este : 1 euro = 4,9707 lei.

## **2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii**

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.63/28.03.2024 a Consiliului Local Buhusi
- Hotararea nr.15/30.01.2025 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- \*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- \*informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- \*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția 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 si recomandarilor ANEVAR.

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

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

## **2.12.Moneda valorii definite**

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

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

## **CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI**

### **3.1. Identificarea și descrierea proprietății**

Teren intravilan de categoria „curti-constructii”, în suprafața de 18 mp, situat în Buhusi, str.9 Mai nr.21, proprietatea U.A.T. Buhusi.

### **3.2. Situația juridică**

Terenul intravilan în suprafața de 18 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi.

### **3.3. Amplasamentul proprietății**

Terenul în suprafața de 18 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este situat în Buhusi, str.9 Mai nr.21, cu acces indirect din str.9 Mai. Amplasamentul se află în zona mediană 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 a orașului Buhusi, preponderent cu clădiri rezidențiale-case unifamiliale și blocuri de locuințe.

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

**Concluzie privind amplasarea proprietății :** zona de referință – zona urbană mediană.

### **3.5. Descrierea terenului**

Conform planului de situație, terenul în suprafața de 18 mp, are o deschidere de 4,85 m.

Terenul are o formă regulată (dreptunghi) și este alipit de o construcție.

## CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

### 4.1. Piata terenurilor

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceasta piata, au nevoie de mult mai multa cercetare de piata, de analize mult mai detaliate si bazate pe date reale decat oricand altcandva. Piata nu mai "inghite" orice proiect si doar studii facute cu responsabilitate pot face diferenta intre succesul sau pierderea intr-un proiect.

Desi volatilitatea pietei este inca scazuta, raman in continuare o serie de incertitudini care determina o atitudine ezitanta a jucatorilor pietei. Exigentele acestora, in special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o crestere calitativa a pietei imobiliare si un echilibru mai bun intre calitate si pret.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în această industrie, în mod particular.

Privite in ansamblu, sectorul comercial a inregistrat o evolutie in general pozitiva, fiind, exclusiv dependent de cererea interna, a cunoscut o usoara imbunatatire incepand cu trimestrul IV al anului 2020. In consecinta, perspectivele pietei imobiliare s-au imbunatatit usor, dovada fiind activitatile de prospectie a pietei si consolidarea portofoliilor de proprietati a unor dezvoltatori si investitori straini.

In ceea ce privesc tranzactiile, acestea au fost de trei ori mai multe în primul semestru din 2024 decât în aceeași perioadă a anului trecut.

Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte active, arată Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului. Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul băncilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte.

„Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari – private sau publice – care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional”, subliniază Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers.

Pe piața terenurilor, 2024 s-a dovedit un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2025 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

#### **4.1. Analiza cererii**

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora, în special cele provenite din partea sustinatorilor cererii, au determinat o creștere calitativă a pieței imobiliare și un echilibru mai bun între calitate și preț.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în această industrie, în mod particular.

În 2024 cele mai active companii au fost cele din domeniul IT&C, BPO și SSC, cu 46% din volumul total al tranzacțiilor, urmate de cele din domeniul Serviciilor și Bunurilor de Consum cu 11%.

Dupa cativa ani in care domeniul IT&C BBO și SSC a inregistrat o scadere constanta ca pondere (de la 50% in 2019, la 23% in 2022), scadere corelata cu dezvoltarea modelelor de munca hibrida si de la distanta, anul 2023 aduce o revigorare evidenta a cererii de spatii noi venite de la firmele din acest domeniu.

#### **4.2. Analiza ofertei**

Spatiile in proiecte multi-building / tip business park au reprezentat 89% din livrarile anului 2024.

Cu toate anul 2024 a avut o perioada de acalmie in dezvoltarea de cladiri de birouri in Bucuresti, companiile care i-au in calcul schimbarea sau extinderea sediilor lor au la dispozitie suprafete extinse in cladiri de birouri de clasa superioara deja date in folosinta si care au spatii de birouri disponibile.

## **CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

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

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

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

### **5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber**

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafața de 18 mp situat în Buhusi str.9 Mai nr.21, ținând cont de amplasament și utilitatea acestuia, este aceea de teren cu folosința curți-construcții.

## CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

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

### 6.1. Abordarea evaluării

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

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

#### Abordarea prin piață

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

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

#### Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

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

## 6.2. Evaluarea terenului

### Abordarea prin piață

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

### ***Oferte/tranzacții*** de terenuri

| Nr. crt | COMPARABILA   | AMPLASAMENT                                         |  | SUPRA FATA TEREN mp | FRONT STRADAL m | ACCES  | PRET UNITAR euro/mp | CONTACT                             |
|---------|---------------|-----------------------------------------------------|--|---------------------|-----------------|--------|---------------------|-------------------------------------|
| 1       | Comparabila 1 | Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri |  | 500                 | 18              | balast | 31                  | Imobiliar.ro, homezz.ro, proprietar |
| 2       | Comparabila 2 | Buhusi, Libertatii nr.409                           |  | 765                 | 17              | balast | 20                  |                                     |
| 3       | Comparabila   | Buhusi, str.Republicii                              |  | 1299                | 15              | asfalt | 37,7                |                                     |

|   |                  |               |  |      |    |          |       |
|---|------------------|---------------|--|------|----|----------|-------|
|   | 3                | (Penny, Kik)  |  |      |    |          |       |
| 4 | Comparabila<br>4 | Buhusi, 9 Mai |  | 1419 | 22 | asfaltat | 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 corecții brute.

| Elemente de comparatie               | Comparabila<br>1                                                           | Comparabila<br>2                         | Comparabila<br>3                                   | Comparabila<br>4             | Teren aflat in<br>proprietate      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| <b>DATA EVALUARII</b>                |                                                                            |                                          | <b>Mart 2025</b>                                   |                              |                                    |
| Curs euro la 15.03.2025              |                                                                            |                                          | 4,9769                                             |                              |                                    |
| Numar cadastral                      |                                                                            |                                          | -                                                  |                              |                                    |
| <b>Pret de oferta teren(euro/mp)</b> | <b>31</b>                                                                  | <b>20</b>                                | <b>37,7</b>                                        | <b>34,53</b>                 |                                    |
| 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                            |                                    |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>    | <b>31</b>                                                                  | <b>20,0</b>                              | <b>38</b>                                          | <b>35</b>                    |                                    |
| <b>Conditii de finantare</b>         | <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                            |                                    |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>    | <b>31</b>                                                                  | <b>20,0</b>                              | <b>38</b>                                          | <b>35</b>                    |                                    |
| <b>Conditii de vanzare</b>           | <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                            |                                    |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>    | <b>31</b>                                                                  | <b>20,0</b>                              | <b>38</b>                                          | <b>35</b>                    |                                    |
| <b>Restrictii de utilizare</b>       | <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                         |                                    |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>    | <b>31</b>                                                                  | <b>20,0</b>                              | <b>38</b>                                          | <b>35</b>                    |                                    |
| <b>Conditii de piata</b>             | <i>oferta/Febr<br/>2024</i>                                                | <i>oferta/Dec<br/>2023</i>               | <i>oferta/mart<br/>2025</i>                        | <i>oferta/ian<br/>2025</i>   | <i>mart 2025</i>                   |
| Ajustare pt conditii de piata        | -5%                                                                        | -5%                                      | -5%                                                | -5%                          |                                    |
| Pret ajustat (euro/mp)               | -1,55                                                                      | -1,00                                    | -1,89                                              | -1,73                        |                                    |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>    | <b>29</b>                                                                  | <b>19,0</b>                              | <b>36</b>                                          | <b>33</b>                    |                                    |
| <b>Localizare</b>                    | <i>Buhusi,<br/>str.Al.I.Cuza<br/>nr.51, iesirea<br/>spre<br/>manastiri</i> | <i>Buhusi,<br/>Libertatii<br/>nr.409</i> | <i>Buhusi,<br/>str.Republicii<br/>(Penny, Kik)</i> | <i>Buhusi, str.9<br/>Mai</i> | <i>Buhusi, str.9<br/>Mai nr.21</i> |
| Ajustare pt localizare               | -5%                                                                        | -5%                                      | -25%                                               | 0%                           |                                    |

|                                    |               |                                         |                                         |                                         |                             |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Pret ajustat (euro/mp)             | -1,47         | -0,95                                   | -8,95                                   | 0,00                                    |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 28            | 18,1                                    | 27                                      | 33                                      |                             |
| <b>Acces la strada</b>             | da, asfaltata | balastata, la<br>cca 150 m de<br>asfalt | balastata, la<br>cca 150 m de<br>asfalt | balastata, la<br>cca 150 m de<br>asfalt | da                          |
| Ajustare pt acces la sosea         | 0%            | 15%                                     | 15%                                     | 15%                                     |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | 0,00          | 2,71                                    | 4,03                                    | 4,92                                    |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 28            | 21                                      | 31                                      | 38                                      |                             |
| <b>Topografie</b>                  | plana         | plana                                   | plana                                   | plana                                   | plana                       |
| Ajustare pt topografie             | 0%            | 0%                                      | 0%                                      | 0%                                      |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | 0,0           | 0,0                                     | 0,0                                     | 0,0                                     |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 28            | 21                                      | 31                                      | 38                                      |                             |
| <b>Deschidere</b>                  | 18            | 17                                      | 15                                      | 22                                      | 4,85                        |
| Ajustare pt deschidere             | -15%          | -15%                                    | -15%                                    | -15%                                    |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | -4,2          | -3,1                                    | -4,634                                  | -5,66                                   |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 24            | 18                                      | 26                                      | 32                                      |                             |
| <b>Suprafata (mp)</b>              | 500           | 775                                     | 1299                                    | 1419                                    | 18                          |
| Ajustare pt suprafata              | -20%          | -25%                                    | -25%                                    | -27%                                    |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | -4,76         | -4,41                                   | -6,56                                   | -8,66                                   |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 19            | 13                                      | 20                                      | 23                                      |                             |
| <b>Categorie teren</b>             | intrav.arabil | intrav.arabil                           | intrav.c-c si<br>arabil                 | intrav.c-c<br>arabil                    | curti-constructii           |
| Ajustare                           | 7%            | 7%                                      | 5%                                      | 5%                                      |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | 1,33          | 0,93                                    | 0,98                                    | 1,17                                    |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | 20            | 14                                      | 21                                      | 25                                      |                             |
| <b>Utilitati</b>                   | el, a-c, g    | el, a-c, g,<br>neracordate              | el, a-c, g                              | el, a-c, g,<br>neracordate              | el, apa-<br>alimentare,gaze |
| Ajustare pt utilitati              | 0%            | 5%                                      | 0%                                      | 5%                                      |                             |
| Pret ajustat (euro/mp)             | 0,000         | 0,662                                   | 0,000                                   | 1,170                                   |                             |
| <b>Valoare corectata(euro/mp)</b>  | <b>20,36</b>  | <b>14,82</b>                            | <b>20,68</b>                            | <b>25,75</b>                            |                             |
| Corectie totala bruta              | 13,31         | 13,77                                   | 27,05                                   | 23,30                                   |                             |
| Pondere corectie bruta             | 42,93%        | 68,85%                                  | 71,75%                                  | 67,49%                                  |                             |
| Numar corectii                     | 5             | 6                                       | 7                                       | 8                                       |                             |
| <b>VALOARE ESTIMATA - euro/mp</b>  |               |                                         |                                         |                                         | <b>20,36</b>                |
| <b>VALOARE TOTALA TEREN - lei</b>  |               |                                         |                                         |                                         | <b>1.824</b>                |
| <b>VALOARE TOTALA TEREN - euro</b> |               |                                         |                                         |                                         | <b>366</b>                  |

## Corecții:

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

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

-pentru „localizare”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (localizari mai favorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru comparabilele 1 si 2 (acelasi tip de acces) si corectii negative pentru comparabilele 3 si 4 (acces din strazi asfaltate);

-pentru „topografie”: corectii negative pentru toate comparabilele (comparabile plane fara denivelari);

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii pozitive pentru toate comparabilele (deschideri mai defavorabile decat cea a subiectului);

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

-pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (comparabile care beneficiaza de retele).

Numarul mic de corectii si ponderea cea mai scazuta a corectiei totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, si anume 1,48 euro/mp al comparabilei 1.

**Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 1.824 lei, echivalentul a 366 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 18 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:

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

$R_{\text{minima}}$  – valoarea redeventei minime;

$R_{\text{bruta}}$  – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

**a. estimarea valorii de piata a proprietatii**

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

(Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 18 mp":

**1.824 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 5,02%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 18,46\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+18,46\%)^{25} = 5,337$$

#### 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             | 18,00         |
| valoarea de piata a terenului                                 | lei            | 1.824,00      |
| numarul de ani de concesiune                                  | ani            | 49,00         |
| valoare redeventa                                             | lei            | 37,22         |
| rata de actualizare                                           | %              | 18,46%        |
| numarul de ani aferenti contractului                          | ani            | 25,00         |
| factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})/a$                | -              | 5,33736       |
| <b>Redeventa actualizata anuala</b>                           | <b>lei</b>     | <b>198,68</b> |
| <b>Redeventa actualizata anuala</b>                           | <b>euro</b>    | <b>39,92</b>  |
| <b>Redeventa lunara actualizata lunara</b>                    | <b>lei</b>     | <b>16,56</b>  |
| <b>Redeventa lunara actualizata lunara</b>                    | <b>euro</b>    | <b>3,33</b>   |
| <b>Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)</b> | <b>lei/mp</b>  | <b>11,04</b>  |
| <b>Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)</b> | <b>euro/mp</b> | <b>2,22</b>   |

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan de 18 mp, este de 198,68 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 18 mp, situat în Buhusi str.9 Mai nr.21, **este de 1.824 lei**, echivalent 366 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 18 mp, **este de 198,68 lei (39,92 euro), pentru o perioadă contractuală de 25 de ani**.

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

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

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

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

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

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

**Evaluator autorizat ANEVAR EI și EPI**  
**ing. Petronela Iancu**



**Martie 2025**

U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI  
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA  
Nr.

**CONTRACT DE CONCESIUNE  
-FOLOSINȚĂ ANEXĂ GARAJ -**

**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 **BOGDAN VERONICA** 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 concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. Obiectul contractului de concesiune**

**Art.1.** Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de **18 m.p.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. 9 Mai, Bl.21, înscris în cartea funciară nr. 67300/UAT Buhuși, având număr cadastral 67300.

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **folosință anexă-garaj.**

**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 **18 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 deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii- teren în suprafață de **18 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**

**BOGDAN VERONICA**

**PRIMAR  
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,  
MERARU ANDRADA A.**

**CONSILIER URBANISM,  
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**CONSILIUL LOCAL BUHUȘI  
JUDEȚUL BACĂU**

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

**PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**

**- teren în suprafață de 18 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși,  
str. 9 Mai, Bl.21, înscris în cartea funciară nr. 67300-**

**ÎN TRE:**

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 **BOGDAN VERONICA** 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 18 mp, situat în intravilanul orașului buhuși, str.9 Mai, Bl.21, înscris în cartea funciară nr.67300.** 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**

**BOGDAN VERONICA**

**PRIMAR  
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER URBANISM  
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR  
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF,  
MERARU ANDRADA A.**

**CONSILIER URBANISM  
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**