

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.67421 și a documentației de evaluare nr.3991/05.02.2026, precum și stabilirea prețului de concesiune directă a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. 1 Mai Bl.4

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 27.02.2026;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L. nr.182/25.09.2025 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității terenul în suprafață de 4 mp , situat în Buhuși, Str. 1 Mai, Bl.4 precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, de publicitate imobiliară și de evaluare, în vederea concesiunii directe, în condițiile legii;
- Documentația cadastrală nr.67421 din 12.11.2025;
- Raportul de evaluare nr. 3991/05.02.2026 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.4145/06.02.2026 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiuni și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.4147/06.02.2026 al Primarului orașului Buhuși;
- Prevederile art.1, alin.4-7, art.10-13, art.23, art.27 din Legea nr.7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare – republicată și modificată;
- Prevederile art. 13(1), art. 15, lit. "e", art. 17 și art. 22 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată.
- 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;
- 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.6569/27.02.2026 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr.6571/27.02.2026 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.6573/27.02.2026 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.6575/27.02.2026 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 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr.67421 din 12.11.2025, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str.1 Mai Bl.4, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare nr.3991/05.02.2026, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str. 1 Mai Bl.4, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de concesiune directă către doamna Grosu Mihaela, a bunului imobil - teren în suprafață de 4 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în orașul Buhuși, Str. 1 Mai Bl.4, după cum urmează:

Preț de concesiune calculat, conform Raportului de evaluare nr.3991/05.02.2026, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: teren în suprafață de 4 mp = 87,8 lei/an.

Preț de concesiune **stabilit de C.L.B. : 100 lei/an**

Art.4. Concesionarea va fi încheiată pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire a perioadei, în condițiile legii.

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 concesionare.

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
ȘARBAN GHEORGHE

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

Hotărârea nr. 23

Din 27.02.2026

Total consilieri în funcție	18
Prezenți 14+1 online	15
Voturi „pentru”	15
Voturi „împotriva”	0
„Abțineri”	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 27.02.2026, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67421 Buhuși

Nr. cerere	10634
Ziua	12
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100197077082



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bacau, UAT Buhuși, Loc. Buhuși, Str 1MAI, Bl. 4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	67421	4	Teren împrejmuit; Teren delimitat de peretii balconului

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10634 / 12/11/2025		
Act Administrativ nr. hotararea nr. 182, din 25/09/2025 emis de CONSILIUL LOCAL BUHUSI; Act Administrativ nr. adresa nr. 37620, din 21/10/2025 emis de PRIMARIA BUHUSI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL BUHUȘI , DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

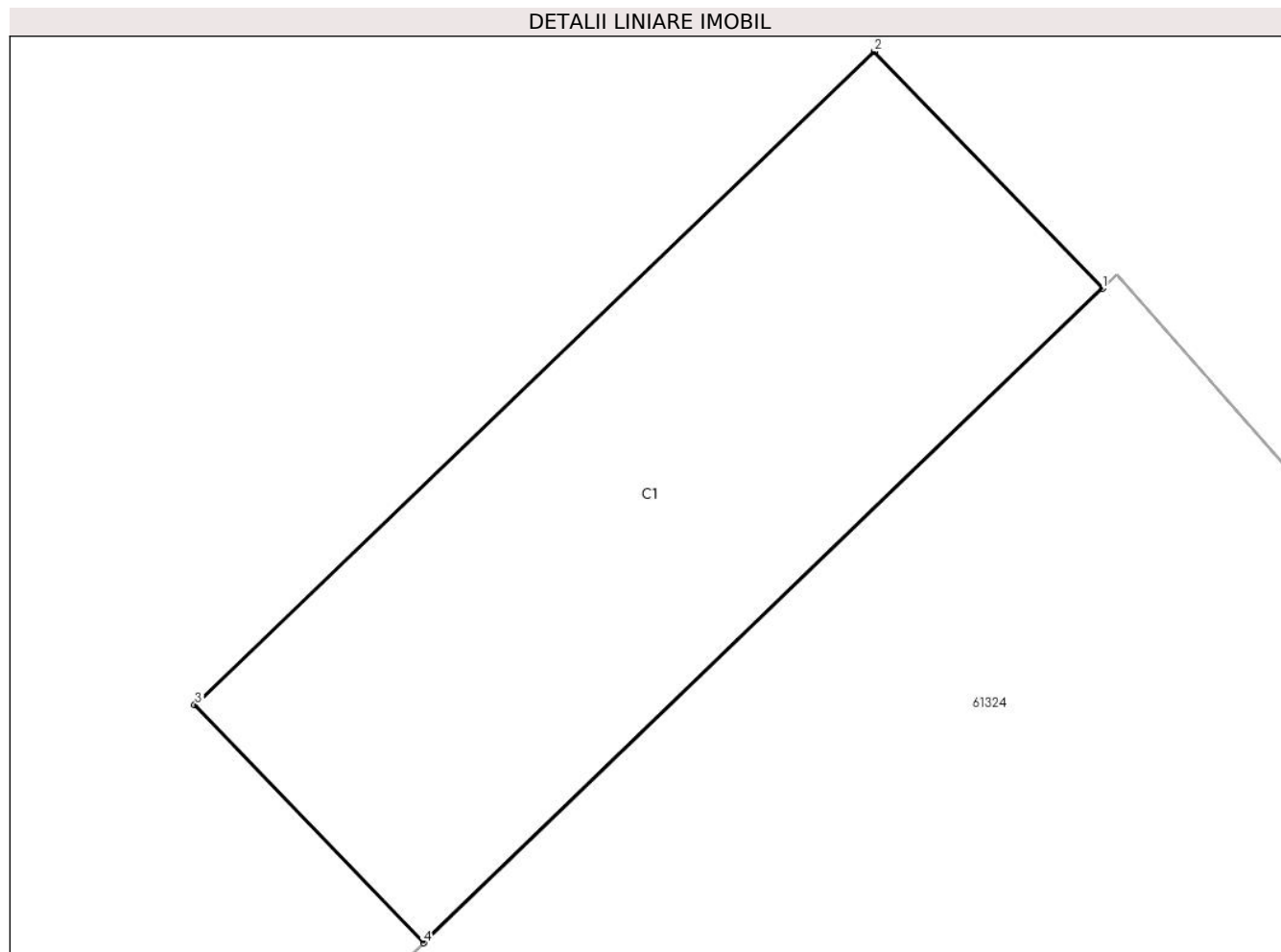
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67421	4	Teren delimitat de peretii balconului

* 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	curti constructii	DA	4	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	67421-C1	constructii anexa	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; BALCON (P)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.22
2	3	3.5
3	4	1.224
4	1	3.5

**** 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,
19-11-2025

Asistent Registrator,
MARIA-PAULA TUDOR

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(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 ; Email: petronela_iancu@yahoo.com

3991/05.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare concesiune (25 ani)

**Teren intravilan curti-constructii in suprafata
de 4 mp, situat in Buhusi, str.1 Mai bl.4**

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

Februarie 2026

CAP.1. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piață pentru **terenul intravilan în suprafață de 4 mp**, situat în Buhusi str.1 Mai bl.4, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 25 de ani.

Inspekția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 20.01-04.02.2026.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 30.01.2026.

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

VALOAREA DE PIATA	582 Lei, echivalent 114 euro
Valoare redeventa minima anuala, pentru o perioada contractuala de 25 ani	87,8 Lei, echivalent 17,23 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

-inspekția 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 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 desfășoara următoarele activități:

- 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 4 mp, situat în Buhusi, str.1 Mai bl.4, 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.182/25.09.2025 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 4 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 4 februarie 2026. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 30.01.2026, este : 1 euro = 5,0961 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.182/25.09.2025 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 25.01.2026.

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 – cadrul 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 de lucru

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 recomandarilor 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 „curti-constructii”, în suprafața de 4 mp, situat în Buhusi, str.1 Mai bl.4, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 4 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 4 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este situat în Buhusi, str.1 Mai bl.4, cu acces indirect din str.1 Mai. Amplasamentul se afla în zona centrală a orașului.

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

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană centrală a orașului Buhusi, preponderent cu clădiri rezidențiale-blocuri de locuințe.

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

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

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație, terenul în suprafața de 4 mp, are o deschidere de 3,50 m.

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

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 pietele 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 pietele 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 incep sa capete incredere si sa caute noi oportunitati, pe masura ce situatia se stabilizeaza. 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.

Daca ne uitam dincolo de ultimele 12 luni, putem sa observam ca ceea ce s-a intamplat pe piata imobiliara dupa declansarea pandemiei nu a reprezentat decat o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau in economie si in aceasta industrie, in 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 in primul semestru din 2024 decat in aceeaasi perioada 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 susținătorilor 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%.

După câțiva ani în care domeniul IT&C BBO și SSC a înregistrat o scădere constantă ca pondere (de la 50% în 2019, la 23% în 2022), scădere corelată cu dezvoltarea modelelor de muncă hibridă și de la distanță, anul 2023 aduce o revigorare evidentă a cererii de spații noi venite de la firmele din acest domeniu.

4.2. Analiza ofertei

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

Cu toate acestea anul 2024 a avut o perioadă de acalmie în dezvoltarea de cladiri de birouri în București, companiile care și-au în calcul schimbarea sau extinderea sediilor lor au la dispoziție suprafețe extinse în cladiri de birouri de clasă superioară deja date în folosință și care au spații de birouri disponibile.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Așa 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 suprafață de 4 mp situat în Buhusi str.1 Mai bl.4, ținând cont de amplasament și utilitatea acestuia, este aceea de teren cu folosință curți-construcții (balcon-extindere bloc).

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 - 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 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.Uzinei		500	18	Direct, asphalt	38	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, Cornisa, str.Stefan cel Mare		600	14	Direct, asphalt	29,75	

3	Comparabila 3	Buhusi, Chebac, str.Orbic	1600	26,6	Direct, asfalt	16
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	8	Direct, asfaltat	31

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

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

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Ianuarie 2026		
Curs euro la 30.01.2026			5.0961		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	38	29.75	16	31	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	38	29.8	16	31	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	38	29.8	16	31	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare ajustata(euro/mp)	38	29.8	16	31	
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)	-3.80	-2.98	-1.60	-3.10	
Valoare ajustata(euro/mp)	34	26.8	14	28	
Conditii de piata	<i>oferta/ian 2026</i>	<i>oferta/ian 2026</i>	<i>oferta/ian 2026</i>	<i>oferta/oct 2025</i>	<i>ianuarie 2026</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.71	-1.34	-0.72	-1.40	

Valoare ajustata(euro/mp)	32	25.4	14	27	
Localizare	Buhusi, str.Uzinei	Buhusi, Cornisa, str.Stefan cel Mare	Buhusi, Chebac, str.Orbic	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	Buhusi, str.1 Mai nr.4
Ajustare pt localizare	10%	15%	35%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	3.25	3.82	4.79	5.30	
Valoare ajustata(euro/mp)	36	29.3	18	32	
Acces la strada	da, asfaltata	2 cai de acces Libertatii/Stefan cel Mare	da, asfaltata	da, asfaltata	indiresct din str.1 Mai
Ajustare pt acces la sosea	-2%	-5%	-2%	-2%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.71	-1.46	-0.37	-0.64	
Valoare ajustata(euro/mp)	35	28	18	31	
Topografie	plana	usoara panta	plana	plana	plana
Ajustare pt topografie	0%	2%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.6	0.0	0.0	
Valoare ajustata(euro/mp)	35	28	18	31	
Deschidere	18	14	26.6	8	3.5
Ajustare pt deschidere	-5%	-3%	-20%	-2%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.8	-0.9	-3.620	-0.6	
Valoare ajustata(euro/mp)	33	27	14	31	
Suprafata (mp)	500	600	1600	500	4
Ajustare pt suprafata	-15%	-15%	-25%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4.99	-4.12	-3.62	-4.58	
Valoare ajustata(euro/mp)	28	23	11	26	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	extrav.	intrav.arabil	intrav.c-c
Ajustare	10%	10%	35%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	2.83	2.34	3.80	2.60	
Valoare ajustata(euro/mp)	31	26	15	29	
Utilitati	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	5%	5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	1.414	1.169	0.000	0.000	
Valoare ajustata(euro/mp)	32.52	26.88	14.66	28.56	
Ajustare totala bruta	20.46	18.63	18.52	18.23	
Pondere ajustare bruta	53.84%	62.61%	115.73%	58.82%	
Numar ajustari	8	9	7	7	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					28.56
VALOARE TOTALA TEREN - lei					582
VALOARE TOTALA TEREN - euro					114

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 negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare la fel ca subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele intrucat acestea reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, ajustarile sunt pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele (acces mai facil al comparabilelor);
- pentru „topografie”: ajustari „0” pentru comparabilele 1, 3 si 4 (comparabile cu topografii plane la fel ca subiectul) si ajustare pozitiva pentru comparabila 2 (teren usor in panta);
- pentru „deschidere”, au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (deschideri mai favorabile decat cea a subiectului);
- pentru „suprafata” au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase decat subiectul);
- pentru „categorie teren” au fost aplicate ajustari pozitive pentru toate comparabilele (terenul subiect are categorie c-c);
- pentru „utilitati”, au fost aplicate ajustari pozitive pentru comparabilele 1 si 2 (terenuri care nu beneficiaza de retele) si ajustari „0” pentru comparabilele 3 si 4.

Numarul mic de ajustari si ponderea cea mai scazuta a ajustarii totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 28,56 euro/mp al comparabilei 4.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 582 lei, echivalentul a 114 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 4 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 redevenței minime în vederea închirierii / concesiunii terenului se poate estima pe baza următoarei relații de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redevenței minime;

R_{bruta} – redevența anuală;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numărul de ani ai contractului.

În vederea estimării redevenței minime se parcurg următoarele etape:

- estimarea valorii de piață a proprietății;
- estimarea redevenței brute;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- 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 4 mp”:

569 lei

b. estimarea redevenței brute

Redevența 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 fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat in 2025 a fost intre 6,7% si 8,35%.

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 in anul 2025 a fost intre 5,5% si 7,5%.

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 6,7% 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:

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

$$4,69\% + 0,66 \times 9,73\% + 6,7 + 6,0\% = 23,81\%.$$

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%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 12,87\%$$

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

$$1 - 1/(1+a)^n = 1 - 1/(1+12,87\%)^{25} = 7,39124$$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	4.00
valoarea de piata a terenului	lei	582.00
numarul de ani de concesiune	ani	49.00
valoare redeventa	lei	11.88
rata de actualizare	%	12.87%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25.00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})/a$	-	7.39124
Redeventa actualizata anuala	lei	87.79
Redeventa actualizata anuala	euro	17.23
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	7.32
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	1.44
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	21.95
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	4.31

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan de 4 mp, este de 87,79 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 estimată pentru terenul supus evaluării în suprafața de 4 mp, situat în Buhusi str.1 Mai bl.4, **este de 582 lei**, echivalent 114 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 4 mp, **este de 87,8 lei (17,23 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 Comparativă de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

Evaluator autorizat ANEVAR EI și EPI
ing. Petronela Iancu



Februarie 2026

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Vând teren intravilan !, 19.000 euro

Specificații

Suprafata terenului 500 m²

Descriere

Vând o suprafață de 500 mp teren intravilan situat în Buhuși strada Uzinei (vis-a-vis de fostul bar Botul Calului). Prețul este de 19.000 euro negociabil, mai multe detalii la nr de telefon: zero, șapte, patru, opt, doi, patru, nouă, zero, trei, nouă.
ID anunț: 1689852751

Comparabila 2

Teren in Buhusi, jud Bacau, 17 850 EUR negociabil (29,75 euro/mp)

Descriere

Vand/Schimb teren intravilan 600 mp, partea de sus a orașului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilități: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

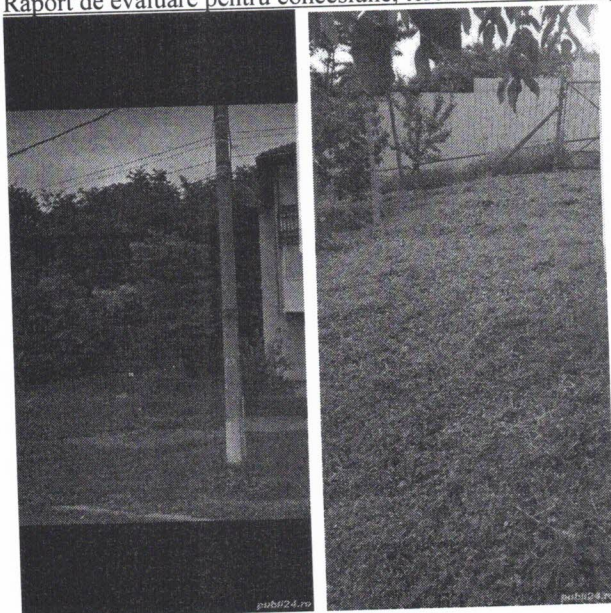
2 cai de acces, una din strada libertății, cealaltă din stefan cel mare.

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.

Accept unele variante cu imobiliare.

ID anunț: 1666021671



Comparabila 3

TEREN 1.600 mp in Buhusi, 25 000 €, 16 €/m²

Suprafață utilă: 1600 m²

Localizare: suburbana

Tip acces: pavat asfaltat

Media: electricitate, gaz, canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Va propunem spre vanzare un teren extravilan de 1.600 mp. in Buhusi zona Chebac cu deschidere stradala de 25.6 m.



storia



storia

Comparabila 4

Teren/Loc Intravilan de facut casa – Buhusi, str.Alex.Ioan Cuza nr.51 15 500 €

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51

Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .

Suprafata : 500 mp .

Pret : 15.500 Euro



CONSILIUL LOCAL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

ÎNREGISTRAT LA
Nr.

**CONTRACT DE CONCESIUNE
-EXTINDERE-BALCON CU DESTINAȚIA LOCUINȚĂ-**

I. Părțile contractante

Între Consiliul Local Buhuși, cu sediul în Buhuși, Bd. 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 **GROSU MIHAELA**, identificat prin cartea de identitate seria , nr. , CNP , cu domiciliul în orașul Buhuși, strada , județul Bacău, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la sediul concedentului: Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza dispozițiilor art. 13(1) și art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local Buhuși nr. din de aprobare a concesiunii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. Obiectul contractului îl constituie cedarea și preluarea în concesiune a terenului proprietate privată a orașului Buhuși, în suprafață de **4 m.p.**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. 1 Mai, Bl.4, înscris în cartea funciară nr. 67421/UAT Buhuși, având număr cadastral 67421.

Terenul în cauză este folosit de către concesionar pentru **extinderea-balcon ce are destinația de locuință, realizată cu respectarea materialelor, formei, dimensiunilor, finisajelor, cromaticii și a raportului plin/gol cu a balcoanelor de la etajele superioare și cu interdicția de a executa uși de acces spre exterior**, pe terenul aflat în imediata vecinătate a proprietății concesionarului.

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 redevența valorică de lei/an pentru anul 2026, 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 4 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Bradului, Bl.8, Sc.A, Ap.1, 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 4 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;

(5) Asigurarea unei surse pentru alimentarea cu apă (fântână, puț), dacă este cazul, cu condiția respectării normativelor igienico – sanitare (îndeplinirea condițiilor de potabilitate).

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 construcției, concesionarul are obligația de a încheia proces-verbal de recepție a lucrărilor, precum și de a face dovada asigurării construcției la o unitate autorizată în acest scop.

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

X. Litigii

Art. 18.

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

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

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

XII. Definiții

Art. 20.

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

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

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

CONCEDENT

CONSILIUL LOCAL BUHUȘI

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**DIRECTOR EXECUTIV
PAHONCEA CARMEN
GABRIELA**

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

**ARHITECT SEF
MERARU ANDRADA AMALIA**

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

CONCESIONAR

GROSU MIHAELA

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT SEF
MERARU ANDRADA AMALIA**

**CONSILIER SUPERIOR
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 4 MP, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI BUHUȘI,
STR. 1 Mai, Bl.4, ÎNSCRIS ÎN CARTEA FUNCİARĂ NR. 67421**

ÎNTRE:

Între Consiliul Local Buhuși, cu sediul în Buhuși, Bd. 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 **GROSU MIHAELA**, identificat prin cartea de identitate seria , nr. , CNP , cu domiciliul în orașul Buhuși, strada , județul Bacău, 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 4 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. 1 Mai, Bl.4, înscris în cartea funciară nr. 67421.

Terenul se încadrează în categoria TERENURI PLANE.

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

GROSU MIHAELA

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**CONSILIER URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT SEF
MERARU ANDRADA AMALIA**

**CONSILIER SUPERIOR
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**