

SCARA 1:2000

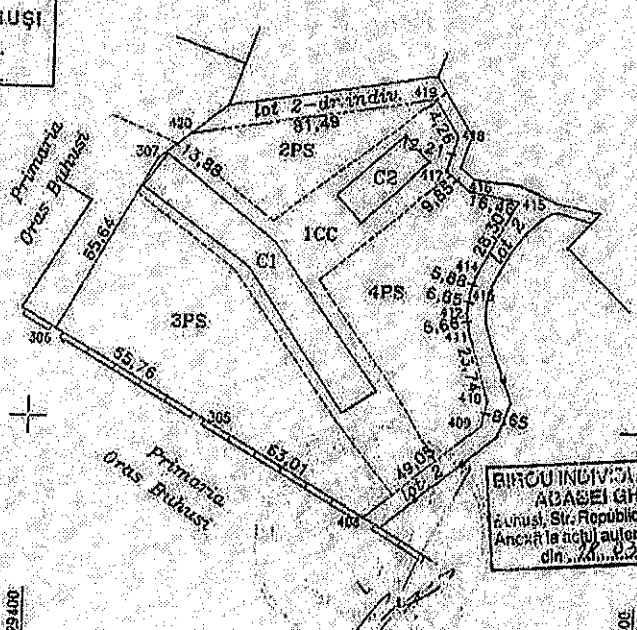
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
6083	13239 mp - lot 3	intravilan str. Libertatii nr. 36.
Cartea Funciara nr.	UAT	Oras Buhusi

ROMANIA
JUDETUL BACAU
PRIMARIA ORASULUI BUHUSI
NR. 2293
DIN 26.11.2014

SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Psc.	Coordonate pct. de contur	
	X (m)	Y (m)
406	580479.150	629500.700
407	580479.150	629549.600
408	580480.800	629550.293
409	580480.800	629537.989
410	580479.150	629541.864
411	580476.200	629550.035
412	580451.093	629548.146
413	580475.479	629543.421
414	580438.679	629542.590
415	580437.983	629543.534
416	580409.499	629550.102
417	580400.803	629549.232
418	580269.288	629516.736
419	580500.856	629478.280

S (mas) = 13239.00mp
S (calc) = 13239.00mp



BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
ACASEI GHEORGHE
2 Unsi, Str. Republicii nr. 9, Jud. Bacau
Anexa la actul autentic nr. 2293
din data 26.11.2014

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	4331		intravilan - nelmprejmuit
2	PS	1454		
3	PS	4390		
4	PS	3064		
TOTAL		13239		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	1311		sopron chimicale
C2	369		Magazie
Total	1680		

Executant: Daria Neculai

[Signature]

Data: feb. 2014



Se confirmă suprafața din măsurători și introducerea imobilului în baza de date

O.C.P.L. Bacau

Receptionat

1490/26.11.2014
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACĂU
Nume și prenume **RAI TĂTESCU GHEORGHE**
Cămin nr. 12, Iași

[Signature]

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind constatarea că aparține domeniului privat al localității a bunului imobil Lot 4, însușirea documentației de evaluare nr. 18539/14.06.2019 pentru stabilirea taxei minime anuale de concesiune a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), precum și concesiunea acestuia prin metoda licitației publice deschise cu strigare, în vederea construirii unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII:

Teren și clădiri aparținând domeniului privat al localității.

Suprafața totală : 13.239,00 mp

Proprietarul terenului și clădirilor: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – Buhuși, Str. Libertății (zona Platforma Stofe Buhuși).

2. DESTINAȚIA TERENULUI PROPUȘ PENTRU CONCESIONARE :

Destinația concesiunii este: construirea unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIONĂRII:

Scopul prezentului proiect de hotărâre, este de a concesiunea terenul și cele două clădiri în suprafață de 13.239,00 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății (zona Platforma Stofe Buhuși), în vederea construirii unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale. Prezența acestui obiectiv în zonă va contribui la diversificarea funcțională a zonei.

În plus, conform Legii Nr.215/2001- republicată, privind administrația publică locală , ale cărei prevederi permit și recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local, se impune valorificarea terenului menționat , prin concesiunea acestuia.

4. NIVELUL MINIM AL TAXEI DE CONCESIONARE:

Taxa minimă de concesiune se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU

- Raport de evaluare nr. 18539/14.06.2019.

4.1.2. Valoare teren și clădiri nr. cad. 61763 - supraf. tot. – 13.239,00 mp : 234.475 lei (fără TVA) respectiv 17,71 lei/mp (fără TVA) .

4.2. Taxa minimă anuală de concesiune calculată conform Raport de evaluare nr. 18539/14.06.2019– **22.457,49 lei/an** .

4.3. Taxa minimă anuală de concesionare stabilită de C.L.B pentru pornire licitație este de - ---- lei/an, la nivelul anului 2019.

Redevența (taxa de concesionare anuală) – stabilită, va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

Prin Hotărârea Consiliului Local se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini, iar în baza acestor documente se aprobă Concesionarea

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

(a) **Transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

(b) **Tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

(c) **Proportionalitatea** - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

(d) **Nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

(e) **Libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesionare este metoda concesionării prin licitație publică deschisă cu strigare.

Licitația publică deschisă cu strigare, - este procedura la care se aplică regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, în urcare și la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii

Durata concesionării este de 25 ani.

Taxa de concesionare se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local.

6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIONARE :

Concesionarea terenului se va realiza pe durata de 25 ani, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

Concesionarul va realiza în maxim 36 luni de la data emiterii Autorizației de Construire, care se va solicita în termen de 24 luni de la data încheierii Contractului de concesionare o investiție – construirea unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale.

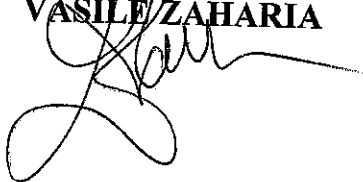
7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE :

- Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

- Studiul de oportunitate va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local și va cuprinde, în principal, următoarele elemente:
- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.
- destinația bunului imobil propus pentru concesionare.
- motivele de ordin economic, financiar, social care justifică aprobarea concesionării.
- nivelul minim al taxei de concesionare.
- procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesionare și justificarea alegerii procedurii.
- durata estimată a concesionării.
- termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.
- Consiliului Local va analiza documentația depusă de solicitant și de Serviciul de specialitate și va aproba prin Hotărâre, concesionarea directă a suprafeței de teren solicitată.
- În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local, Serviciul de specialitate va întocmi Contractul de concesionare teren.

Față de cele prezentate, se propune concesionarea în condițiile legii, a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății (zona Platforma Stofe Buhuși), în vederea construirii unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**



**ARHITECT ȘEF,
SORIN COLAC**



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



CAIET DE SARCINI

Privind constatarea că aparține domeniului privat al localității a bunului imobil Lot 4, însușirea documentației de evaluare nr. 18539/14.06.2019 pentru stabilirea taxei minime anuale de concesiune a bunului imobil Lot 4, alcătuit din: teren cu nr. cad. 61763 ac, în suprafață de 13.239,00 mp și bunurile imobile: clădire identificată cu nr. cad. 61763-C1 în suprafață de 1.311,00 mp și clădire identificată cu nr. cad. 61763-C2 în suprafață de 369,00 mp, situate în intravilanul orașului Buhuși, Str. Libertății, nr.36 (Platforma industrială Buhuși), precum și concesiunea acestuia prin metoda licitației publice deschise cu strigare, în vederea construirii unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Teren și clădiri aparținând domeniului privat al localității.

Suprafața totală : 13.239,00 mp

Proprietarul terenului și clădirilor: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – Buhuși, Str. Libertății (zona Platforma Stofe Buhuși).

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii :

Destinația concesiunii este : construirea unui obiectiv pentru desfășurarea unor activități de producție.

1.3. Condiții de exploatare și obiective:

Concesiunea terenului și celor două clădiri, în suprafață totală de 13.239,00 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății(zona Platforma Stofe Buhuși), vine în întâmpinarea necesității construirii unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale

Concesiunea se va realiza pe durata de 25 ani, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Concesionarul va realiza în maxim 36 luni de la data emiterii Autorizației de Construire, care se va solicita în termen de 24 luni de la data încheierii Contractului de concesiune o investiție – construirea unor obiective pentru desfășurarea de activități de producție și comerciale.

2. NIVELUL MINIM AL TAXEI DE CONCESIONARE :

Taxa minimă de concesiune se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

2.1. Raport de evaluare

2.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU

- Raport de evaluare nr. 18539/14.06.2019.

2.1.2. Valoare teren și clădiri nr. cad. 61763 - supraf. tot. – 13.239,00 mp : 234.475 lei (fără TVA) respectiv 17,71 lei/mp (fără TVA) .

2.2. Taxa minimă anuală de concesionare calculată conform Raport de evaluare nr. 18539/14.06.2019– **22.457,49lei/an.**

2.3. Taxa minimă anuală de concesionare stabilită de C.L.B pentru pornire licitație este de - ---- **lei/an**, la nivelul anului 2019 .

Redevența (taxa de concesionare anuală) – stabilită, va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIONĂRII

3.1. Regimul bunurilor proprii

În derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

(a) Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii - teren în suprafață totală de 13.239,00 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 -: materiale, mobilier interior, exterior, etc .

(c) Bunuri de preluare - bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului

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

a. Colectarea, depozitarea intermediară și transportul deșeurilor menajere la cea mai apropiată rampă de depozitare a acestora;

b. Desfășurarea de acțiuni ferme de combatere a artropodelor și a rozătoarelor ori de câte ori este necesar;

3.3. Asigurarea exploatării în regim de continuitate și permanență

a. 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.

b. 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.

c. Concesionarul are dreptul să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

d. 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.

e. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesionare.

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

3.4. Interdicția subconcesiunii

a. Prin contract, se interzice concesionarului, posibilitatea de a subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice.

3.5. Durata concesiunii

a. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată de 25 ani începând de la data semnării lui, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung

b. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

3.6. Taxa minimă de concesiune anuală

a. Taxa minimă anuală de concesiune pentru pornirea licitației de concesiune este propusă la valoarea de --- lei/an, pentru suprafața totală de 13.239,00 mp la nivelul anului 2019.

b. Taxa de concesiune anuală – stabilită în urma desfășurării ședinței de licitație, va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

3.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

a. Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul U.A.T. Orașul Buhuși, prin „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor pentru concesiunea prin licitație publică deschisă cu strigare – Anexa 3.4.”

b. Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

c. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către U.A.T. Orașul Buhuși până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de concesiune.

d. U.A.T. Orașul Buhuși este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

e. În termen de (cel mult) 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, la casieria unității, suma reprezentând diferența dintre taxa de concesiune ofertată la nivelul anului curent, adjudecată prin licitație și garanția de participare, conform „Fișei de adjudecare concesiune”- Anexa 4.5.2. și „Procesului-verbal de licitație publică deschisă cu strigare privind Concesiunea”, cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

3.8. Condiții speciale

3.8.1. Protecția mediului

Prin contract, chiriașului i se vor impune clauze speciale referitoare la activitatea de protecție a mediului, după caz:

a. Colectarea, depozitarea intermediară și transportul deșeurilor menajere la cea mai apropiată rampă de depozitare a acestora;

b. Desfășurarea de acțiuni ferme de combatere a artropodelor și a rozătoarelor ori de câte ori este necesar.

4. CONDIȚII DE VALABILITATE OFERTE

Pentru participarea la licitație, ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții de valabilitate:

(a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(b) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(c) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii respectiv: **termenul limită de depunere a ofertelor, este ----.---.2019, ora 15:00.**

(d) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(e) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(f) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(g) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, într-un singur plic închis și sigilat, și care va conține documentele prevăzute în „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(h) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(i) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație.

(j) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(k) Ofertele se redactează în limba română.

(l) Ofertanții transmit ofertele lor într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(m) Pe plicul sigilat, se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va fi scrisă:

(1) adresa - „U.A.T. Orașul Buhuși , Bd. Republicii, nr.5”.

(2) nominalizarea bunului imobil pentru care se depune oferta :

Teren – nr. cad 61763, în suprafață de 13.239,00 mp, situat în BUHUȘI, Str. Libertății (zona Platforma Stofe Buhuși) .

(3) mențiunea - „Pentru licitația din ----.-----2019, a nu se deschide înainte de ora --- ----:00”

(o) Plicul va trebui să conțină următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului:

I. Persoane fizice:

I.1.) Copie după buletinul de identitate.

I.2.) Adevăriniță de venit.

I.3.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – U.A.T Buhuși .

I.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buhuși.

I.5.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

I.6.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

I.7.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

I.8.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță

I.9.) Fișă cu informații – persoane fizice - Anexa 4.8.1.

I.10.) Cerere de concesiune – persoane fizice - Anexa 4.9.1.

I.11.) Declarație de participare – persoane fizice - Anexa 4.10.1.

I.12.) Solicitare de clarificare – persoane fizice - Anexa 4.11.1.

II. Persoane juridice:

II.1.) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor.

- II.2.) Certificat de înregistrare – eliberat de O.R.C – copie
- II.3.) Certificat constatator – eliberat de O.R.C.
- II.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buhuși.
- II.5.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – U.A.T Buhuși .
- II.6.) Balanța contabilă pe ultima lună – copie.
- II.7.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.
- II.8.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.
- II.9.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță .
- II.10.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.
- II.11.) Fișă cu informații – persoane juridice - Anexa 4.8.2.
- II.12.) Cerere de concesiune– persoane juridice - Anexa 4.9.2.
- II.13.) Declarație de participare – persoane juridice - Anexa 4.10.2.
- II.14.) Solicitare de clarificare – persoane juridice - Anexa 4.11.2.
- (p) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
- (r) Procedura de licitație publică deschisă cu strigare se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.
- (s) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație la odată ce va fi anunțată ulterior.
- (ș) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, în urcare.
- (t) Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

5.CLAUZE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

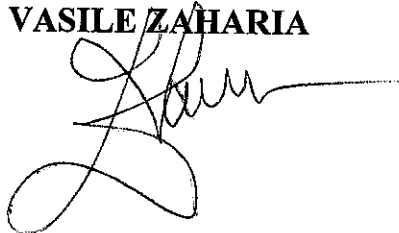
- (1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:
- (a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acesteia în condițiile legii- Încetarea contractului prin expirarea duratei ;
- (b) În cazul în care interesul 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 - Încetarea contractului prin răscumpărare;
- (c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului - Încetarea contractului prin retragere ;
- (d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului- Încetarea contractului prin hotărâre judecătorească ;
- (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- Încetarea contractului prin renunțare ;
- (f) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertantul declarat câștigător , poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, daune ce se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază

teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii.

(2) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;

**PRIMAR,
VASILE ZAHARIA**



**ARHITECT ȘEF,
SORIN COLAC**



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



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

18539/

14.06.19

RAPORT DE EVALUARE

**LOT-4: Teren intravilan in suprafata de 13.239 mp si
cladiri (sopron beton si atelier), situat in Buhusi,
str.Libertatii nr.36 (incinta fosta fabrica STOFE)
in vederea concesiunii**

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

Mai 2019

I.INTRODUCERE

Va transmitem anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru terenul in suprafata totala de 13.239 mp si cladirile: sopron din beton si atelier, proprietatea U.A.T. Buhusi, jud.Bacau, situate in incinta fostei fabrici "Stofe Buhusi", in vederea vanzarii.

Inspectia in teren, actualizarea si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 22.05-25.05.2019.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 23.05.2019.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru proprietatea supusa evaluarii, este:

VALOAREA DE PIATA a proprietatii	234.475 Lei, 49.252 euro, din care valoarea terenului este de 141.039 lei (29.626 euro)
VALOARE redeventa (chirie)/an (lei)	22.457,49
VALOARE redeventa (chirie)/luna (lei)	1.871,46
VALOARILE NU CONTIN TVA	

Ing. Petronela Iancu-evaluator autorizat, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

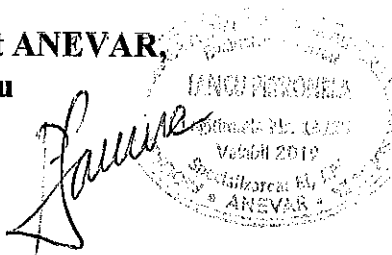
-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-2015, valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor conditii limitative prezentate in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing. Petronela Iancu**



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR-2018, respectiv GEV 500 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatilor evaluate
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a bunurilor supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing. Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Lucrarea a fost elaborata in baza comenzii din Mai 2019 emisa de U.A.T. Buhusi, in calitate de beneficiar, catre ing.Petronela Iancu evaluator autorizat ANEVAR, in calitate de executant.

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996.

Evaluator ing.Petronela Iancu efectueaza servicii specializate in urmatoarele domenii:

- evaluari intreprinderi si proprietati imobiliare;
- studii de afaceri, fezabilitate si proiectare;
- alte activitati de servicii prestate in principal societatilor comerciale.

2.2. Identificarea clientului

Nume: U.A.T.Buhusi
Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5, jud.Bacau

2.3.Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea **valorii de piata** a proprietatii, la data evaluarii (Mai 2019), fiind necesara pentru estimarea redeventei anuale/lunare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea supusa evaluarii consta in:

- teren in suprafata totala de 13.239 mp, proprietatea Consiliului Local Buhusi, avand nr.cadastral 61763;
- sopron depozitare din beton armat in suprafata de 1311 mp, avand nr.cadastral 61763-C1
- cladire atelier in suprafata construita de 369 mp, avand nr.cadastral 61763-C2

Va fi supus evaluarii dreptul de proprietate al U.A.T.Buhusi, conform documentelor prezentate de beneficiar (documentatie cadastrala). Proprietatea supusa evaluarii, mai sus mentionata nu este inscrisa in CF a OCPI Buhusi.

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 imobilului 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 25 Mai 2019. Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 20.05.2019.

Cursul euro de referință valabil la 20.05.2019 este 4,7607 lei.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 23.05.2019, în prezența d-lui Tatu Razvan reprezentant al U.A.T.Buhusi. Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind impactul proprietatii supuse evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a imobilului

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

Informații de piață : agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate in ceea ce priveste descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; se considera ca actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se afla in stapanire responsabila si administrare competenta

-toate informatiile se considera a fi autentice, fara a se da garantii asupra preciziilor

-se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante -- nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

-detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare, in afara cazurilor cand divizarea a fost evidentiata in raport

-previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare.Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrarii efectuate, executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces in cursul efectuarii lucrarii si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate in urma evaluarii proprietatii analizate.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat in nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarilor mentionati mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata in conformitate cu standardele emise in acest scop.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a localitatii

Oraşul se află în nordul judeţului, la limita cu judeţul Neamţ, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistriţa (la 235 m altitudine) la confluenţa pârâului Români cu râul Bistriţa, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriţei, dincolo pe versanţii sud-vestici ai dealului Runc. Este traversat de şoseaua naţională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamţ. Din acest drum, la Buhuşi se ramifică şoseaua judeţeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgeşti, şi şoseaua judeţeană DJ158, care duce spre nord în judeţul Neamţ la Români, Moldoveni şi Secuieni (unde se termină în DN2). Prin oraş trece şi calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservita de staţia Buhuşi.

Odata cu inchiderea Fabricii "Stofe Buhusi", oraşul Buhusi se număra printre orasele cu potential economic foarte scazut, conducand astfel la un exod al populatiei in strainatate.

Nivelul investitiilor a scazut foarte mult si in orasul Buhusi inca din anul 2009, astfel ca numarul tranzactiilor imobiliare in anii de dupa 2009 a inregistrat un regres foarte mare. In mare parte tranzactiile imobiliare se fac de catre persoanele care muncesc in strainatate si vin acasa cu un capital de investit.

3.2. Descrierea proprietatii si a amplasamentului

Proprietatea este compusa din :

*teren intravilan in suprafata de 13.239 mp, de categoria curti-constructii, cu nr.cadastral 61763

*constructie "sopron din beton", cu suprafata construita de 1311 mp, cu nr.cadastral 61763-C1

*constructie "atelier", cu suprafata construita de 369 mp, cu nr.cadastral 61763-C2

Zona în care se găseşte proprietatea evaluată este o zonă urbana slab dezvoltata si anume orasul Buhusi, jud.Bacau, in incinta fostei Fabrici „Stofe Buhusi”.

Zona de amplasament are acces la utilitatile: electricitate, gaze, apa, telefonie.

Amplasamentul este in zona mediana Vest a orasului Buhusi, in apropierea DN 15 Bacau – P.Neamţ, acesta aflandu-se la cca 600 m de centrul orasului, cu acces din strada asfaltata pe drum pietruit.

4.ANALIZA PIETEI

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.

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.

Avand in vedere aspectele prezentate, precum si rezultatele, datele si informatiile obtinute in urma inspectiei amplasamentului si a zonelor invecinate, proprietatea imobiliara evaluata este caracterizata de urmatoarele elemente:

- este amplasata intr-o zona industriala (incinta fostei fabrici de Stofe Buhusi)
- proprietatea supusa evaluarii nu are o atractivitate deosebita datorita pe de o parte decaderii economice a orasului odata cu inchiderea fabricii de stofe dar si a situatiei economice care a afectat si orasul Buhusi
- din cauza neexploatarei si neintretinerii cladirilor, acestea la momentul inspectiei sunt intr-un stadiu avansat de degradare.

4.1.Oferta competitiva

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse evaluarii spre vanzare este foarte mica, orasul Buhusi fiind de mici dimensiuni nu ofera multe astfel de proprietati, iar cele care sunt lansate la vanzare cu foarte mare greutate isi gasesc cumparatori.Cat despre suprafete de teren mari care nu au acces direct la strada sunt si mai greu vandabile.

4.2.Cererea

Cererea pentru proprietati similare este foarte scazuta, chiar inexistente in orasul Buhusi, populatia nu mai detine lichiditati pentru a investi in suprafete mari de terenuri si cladiri si de asemenea si in acest caz reticenta finantarii de catre banci a dus la o cerere din ce in ce mai mica, chiar in conditiile in care preturile sunt atractive.

4.3.Echilibrul pietei

La momentul analizei, putem aprecia ca oferta este putin mai generoasa decat cererea, factorul determinant fiind lipsa de lichiditati.

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

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

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR "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 buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca lotul de teren este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror constructii.

Din analiza pietii imobiliare din zona de amplasament a proprietatii, supuse evaluarii si analizand criteriile CMBU, apreciem ca cea mai buna utilizare este aceea de *utilizare industriala, respectiv productie sau depozitare*, tinand cont de faptul ca amplasamentul se afla in incinta fostei fabrici de stofe Buhusi.

6. METODOLOGIA EVALUARII

Abordarile in evaluare descrise si definite in Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, sunt Abordarea prin piata, Abordarea prin Venit si Abordarea prin Cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei.

6.1. Abordarea evaluarii

Pentru determinarea valorii de piata a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari si anume:

- Abordarea prin piata
- 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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. În pofida deosebirilor dintre diferite proprietati, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu

prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

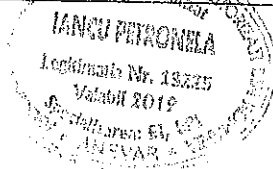
- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zona pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* 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 în suprafața totală de 13.236 mp, proprietatea U.A.T.Buhusi, considerat liber ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a realizat o analiză a pietei imobiliare locale.

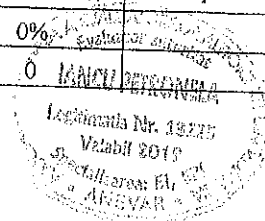
Am identificat următoarele oferte:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Teren intravilan Buhusi	Teren intravilan Buhusi	Teren intravilan Buhusi	Teren intravilan/extravilan Buhusi
DN 15	Str.Orbic nr.114	Str.Libertatii	DJ156B
9500 mp	2100 mp	8300 mp	5000 mp
D=25 ml	D=24 ml	D=32 ml	D=55 ml
Oferta Mai 2019	Oferta Mai 2019	Oferta Mai 2019	Oferta Mai 2019
Pret 12 euro/mp	Pret 11 euro/mp	Pret 7 euro/mp	Pret 2,7 euro/mp
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata



GRILA DE PIATA

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Mai 2019		
Curs euro la 20.05.2019			4.7607		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	12	11	7	2.7	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	12	11	7	3	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	12	11	7	3	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	12	11	7	3	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	12	11	7	3	
Conditii de piata	<i>oferta/Mai 2019</i>	<i>oferta/Mai 2019</i>	<i>oferta/Mai 2019</i>	<i>oferta/avg.201 8</i>	<i>Mai 2019</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.60	-0.55	-0.35	-0.14	
Valoare corectata(euro/mp)	11	10	7	3	
Localizare	<i>Buhusi, la DN 15</i>	<i>Buhusi, str.Orbic nr.114</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii la DN 15</i>	<i>la DJ156B Buhusi- com.Blagesti</i>	<i>str.Libertatii nr.36 (Fabrica Stofe)</i>
Ajustare pt localizare	-15%	10%	-15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.71	1.05	-1.00	0.38	
Valoare corectata(euro/mp)	10	11	6	3	
Acces la sosea	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>prin drum pietruit</i>
Ajustare pt acces la sosea	-15%	-15%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.45	-1.72	-0.85	-0.44	
Valoare corectata(euro/mp)	8	10	5	3	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	



Valoare corectata(euro/mp)	8	10	5	3	
Deschidere la strada	25	28	32	55	73
Ajustare pt deschidere	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.0	0	0.00	
Valoare corectata(euro/mp)	8	10	5	3	
Suprafata (mp)	9500	2100	8300	5000	13239
Ajustare pt suprafata	-5%	-55%	-10%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0.41	-5.37	-0.48	-0.38	
Valoare corectata(euro/mp)	8	4	4	2	
Utilitati	toate - el, a-c, gaz	toate - el, a-c	toate - el, a-c, gaz	toate - el, a-c	toate - el, a-c, gaz
Ajustare pt utilitati	0%	5%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	7.82	4.62	4.32	2.24	
Corectie totala bruta	4.18	8.47	2.68	1.23	
Pondere corectie bruta	34.79%	77.03%	38.23%	45.62%	
Numar corectii	4	4	4	4	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					2.24
VALOARE TOTALA TEREN - lei					141,039
VALOARE TOTALA TEREN - euro					29,626

In urma aplicarii metodei a fost aleasa valoarea corectata a comparabilei 4, intrucat ajustarea bruta totala este cea mai mica.

Valoarea estimata prin metoda comparatiei directe pentru teren este de:

Vt = 141.039 lei, respectiv 29.626 euro

6.3.Evaluarea constructiilor

6.3.1.Abordarea prin Cost

Metoda CIN, care consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale - **Mai 2019**, o copie, o replica exacta a imobilului, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a proprietatii evaluate.

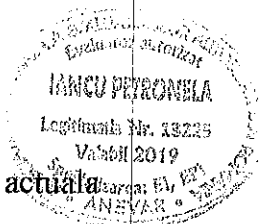
Actualizarea valorii pe perioada 1965 - **Mai 2019** s-a facut cu ajutorul coeficientilor de actualizare calculati de INCERC Bucuresti si avizati de MLPAT, publicati in Buletinul - **EXPERTIZA TEHNICA - nr.147/2019 a C.E.T.R.**

Valoarea de piata in Abordarea prin Cost s-a estimat pornind de la valoarea de reconstructie actuala a imobiliarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$V_a = V_i * (1 - G_{uz.})$, unde:

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de reconstructie actuala



Deprecierea acumulata, concretizata in formula prin "Guz." reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstructie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Valoarea de piata pentru proprietate (constructii+teren) estimata prin Metoda CIN este de **234.475 lei (49.252 euro)**. Valorile cladirilor se regasesc in FISA DE CALCUL, anexata la prezenta.

Teren	141,039
valoare neta constructii	311,453
depreciere functionala	186,872
depreciere externa	31,145
valoare, lei	234,475
valoare, euro	49,252

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea chiriei minime anuale a proprietatii, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
- b. estimarea redeventei brute;
- c. estimarea ratei de actualizare (a);
- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 6, pct.6.2. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 13239 mp+constructii": **234.475 lei;**

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (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 25 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 4,72%.

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 0,77.

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 6,52%.

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 4,22% 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 9,23% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

$$4,72\% + 0,77 \times 6,52\% + 4,22\% + 9,23\% = 23,19\%.$$

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 1,7%).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 21,13\%$$

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

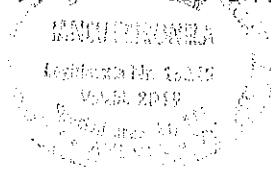
$$1 - 1/(1+a) = 1 - 1/(1+18,09\%)^{25} = 4,6931$$

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	2.836
valoarea de piata a proprietatii	lei	234.475
numarul de ani de concesiune	ani	49.00
valoare redeventa	lei	4.785.20
rata de actualizare	%	21.13%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25.00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{49})/a$	-	4.6931
Redeventa actualizata/an	lei	22.457.49
Redeventa actualizata/an	euro	4.717.27
Redeventa lunara actualizata	lei	1.871.46
Redeventa lunara actualizata	euro	393.11
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	7.92
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	1.66

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru proprietatea supusa evaluarii (teren intravilan de 13.239 mp, este de 22.457,49 lei/an, valoare fara TVA (pentru o perioada contractuala de 25 ani).



CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut utilizand normele si recomandari Standardelor ANEVAR.

In acest fel valorile evidentiate in lucrare sunt valabile la data prezentei lucrari.

-Metoda CIN

Valoare proprietate = 234.475 Lei (49.252 Euro)

-Metoda comparatiei pentru teren

Valoare teren = 141.039 Lei (29.626 Euro)

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata estimata, pentru proprietatea supusa evaluarii (constructii+teren), este de 234.475 lei, echivalent 49.252 euro, valoare rezultata prin Metoda CIN, din care valoarea terenului este de 141.039 lei (29.626 euro).

Valoarea propusa nu include T.V.A.

Valoarea include proprietatea imobiliara in intregime asa cum este prezentata in prezentul raport.

Astfel, valoarea redeventei minime anuale calculata pentru proprietatea supusa evaluarii (teren 12.396 mp+constructii), **este de 22.457,49 Lei/an**, valoare fara TVA.

Valoarea nu include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei; valoarea se refera la plata integrala cash.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Valoarea tine cont de caracteristicile si starea proprietatii imobiliare evaluate, asa cum sunt ele prezentate in prezentul raport.

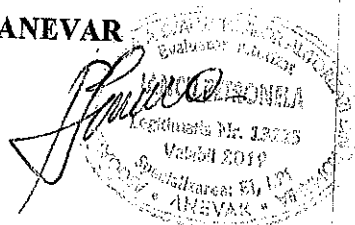
Pretul de vanzare este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea estimata.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Abordarile aplicate in estimarea valorii de piata a proprietatii, au tinut cont de situatia economica actuala, de nivelul tranzactiilor pe piata locala, conducand astfel la o valoare de piata cat mai reala a proprietatii evaluate.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Mai 2019

FISE DE CALCUL constructiiDenumire: **Sopron beton**An PIF: **1970**Durata de viata consumata: **49 ani**Amplasament: **Buhusi, str.Libertatii nr.36**

Sopronul reprezinta o constructie deschisa cu stalpi din beton armat.

Sistem constructiv: structura stalpi beton armat cu console, platforma betonata, sarpanta metalica cu invelitoare placi azbociment ondulat.

Utilitati: dezafectata instalatia electrica

Starea tehnica: **satisfacatoare**, din cauza vechimii si a neintretinerii structura constructiei necesita expertizare pentru a fi exploatata.**Estimarea valorii de piata**

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog" Evaluare rapida a constructiilor- depozitare, ed.Matrix Rom Bucuresti", astfel:

Sc = 1311 mp; H = 4 m

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog Evaluare rapida nr.3 fisa 38					1965-Mai 2019	
Constructie	Sc(mp)	1311	4	290	2.7489	1,045,107
Total cost inlocuire fara TVA						878,241
Depreciere fizica						689,858
Valoare neta						188,383
Depreciere functionala						113,030
Valoare neta						75,353
Depreciere externa						18,838
Valoare piata (Lei), fara TVA						56,515

Estimarea deprecierei fizice

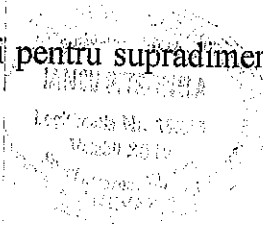
Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

Subsistem	Pondere	Uz.fiz.(%)	Gr.Uz.(%)
Structura	65	75	48.75
Anvelopa	22	90	19.8
Finisaje	3	0	0
Instalatii	10	100	10
Total	100		78.55

Astfel, a fost estimata o depreciere fizica de 689.858 lei.

Estimarea deprecierei functionale

Pentru elemente constructive neadecvate si pentru supradimensionare, a fost estimata o depreciere functionala de 113.030 lei.



Estimarea deprecierei externe

Tinand cont de factorii economici la momentul evaluarii, de nivelul tranzactiilor pe piata locala, a fost estimata o depreciere externa de 18.838 lei.

Rezulta astfel, valoarea de piata pentru **imobilul-sopron**, de **56.515 lei**.

Denumire: **Atelier**

An PIF: **1970**

Durata de viata consumata: **49 ani**

Amplasament: **Buhusi, str.Libertatii nr.36**

Atelierul reprezinta o constructie inchisa, cu regim de inaltime parter cu o suprafata construita de 369 mp.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura stalpi si grinzi beton armat, zidarie caramida, acoperis chesoane beton armat.

Finisaje: tencuieli interioare si exterioare, pardosela din beton sclivisit, tamplarie metalica

Utilitati: dezafectata instalatia electrica

Starea tehnica: **satisfacatoare**, din cauza vechimii si a neintretinerii structura constructiei necesita expertizare pentru a fi exploatata.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog" Evaluare rapida a constructiilor- industriale, ed.Matrix Rom Bucuresti", astfel:

Sc = 369 mp; H = 4 m

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog Evaluare rapida-constructii ind., br.1 fisa 1, catalog 107 fisa 5					1965-Mai 2019	
Suprastructura	Ac(mp)	369		690	2.4434	622,115
Instalatii electrice	Ac(mp)	369		60	2.4434	54,097
Corectie inaltime	Ac(mp)	369	4	-36	2.4434	-32,458
Total cost inlocuire fara TVA						540,969
Depreciere fizica						417,899
Valoare neta						123,070
Depreciere functionala						73,842
Valoare neta						49,228
Depreciere externa						12,307
Valoare piata (Lei), fara TVA						36,921

Estimarea deprecierei fizice

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

Subsistem	Pondere	Uz.fiz.(%)	Gr.Uz.(%)
Structura	55	70	38.5
Anvelopa	23	75	17.25
Finisaje	10	95	9.5
Instalatii	12	100	12
Total	100		77.25

Astfel, a fost estimata o depreciere fizica de 417.899 lei.

Estimarea deprecierei functionale

Pentru elemente constructive neadecvate, a fost estimata o depreciere functionala de 73.842 lei.

Estimarea deprecierei externe

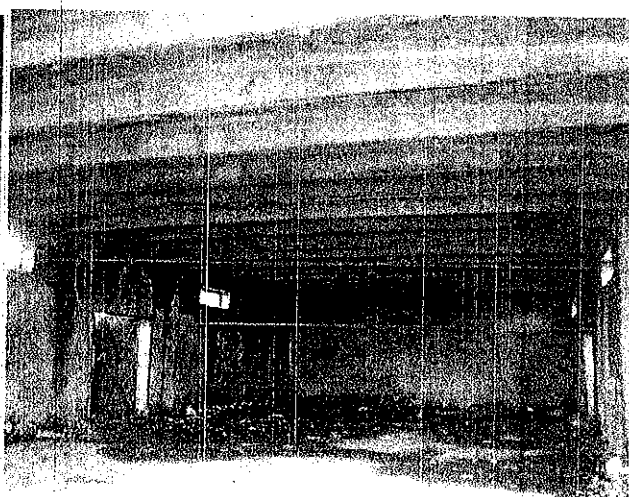
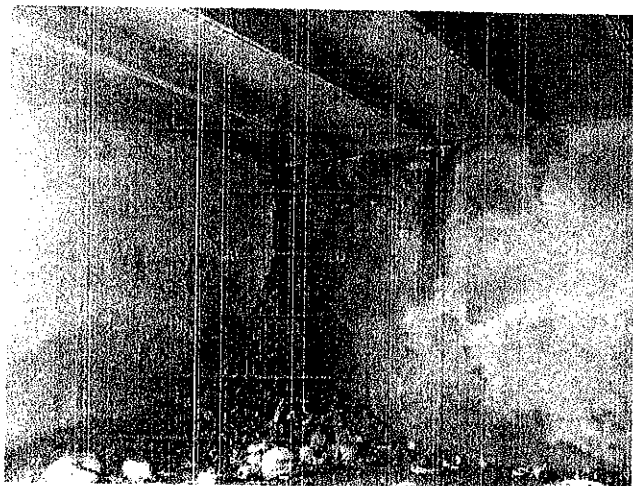
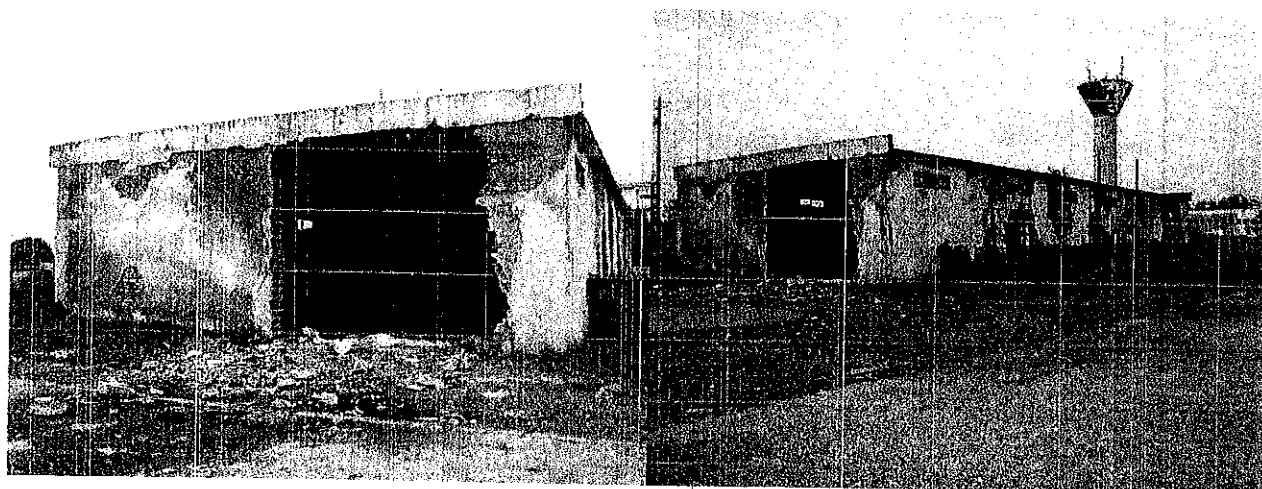
Tinand cont de factorii economici la momentul evaluarii, de nivelul tranzactiilor pe piata locala, a fost estimata o depreciere externa de 12.307 lei.

Rezulta astfel, valoarea de piata pentru **imobilul-atelier**, de **36.921lei**.



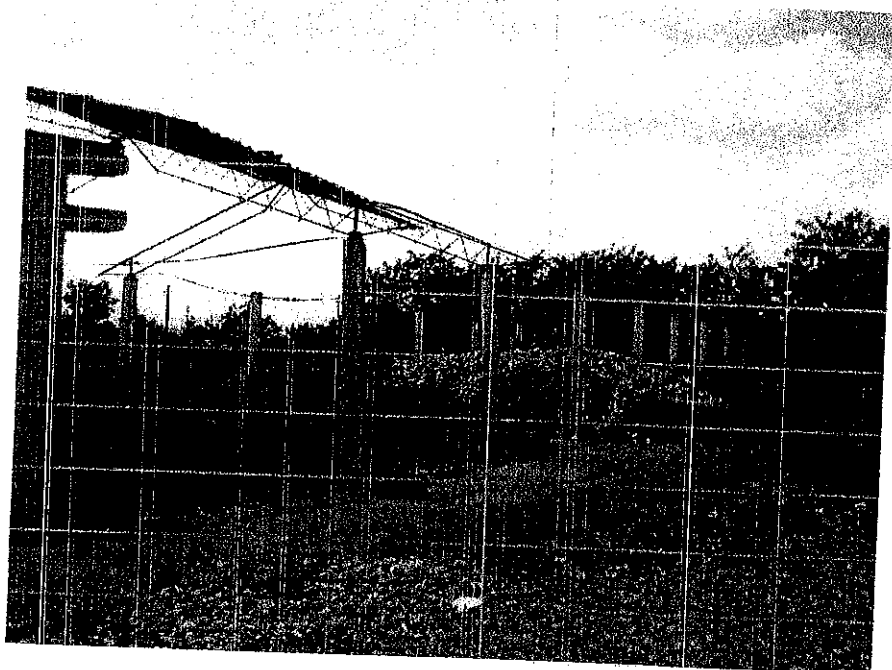
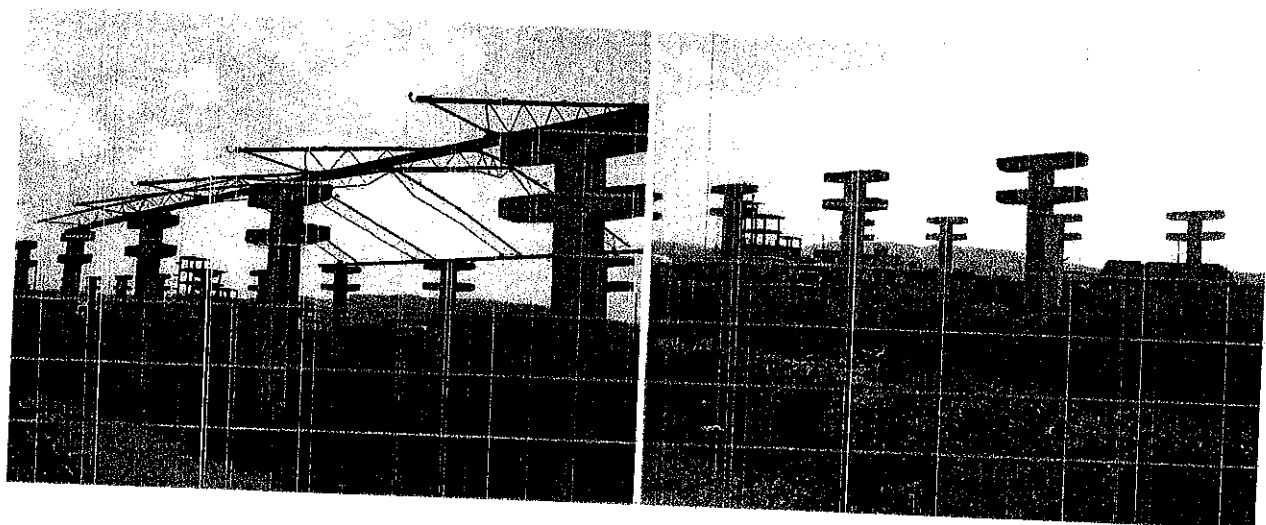
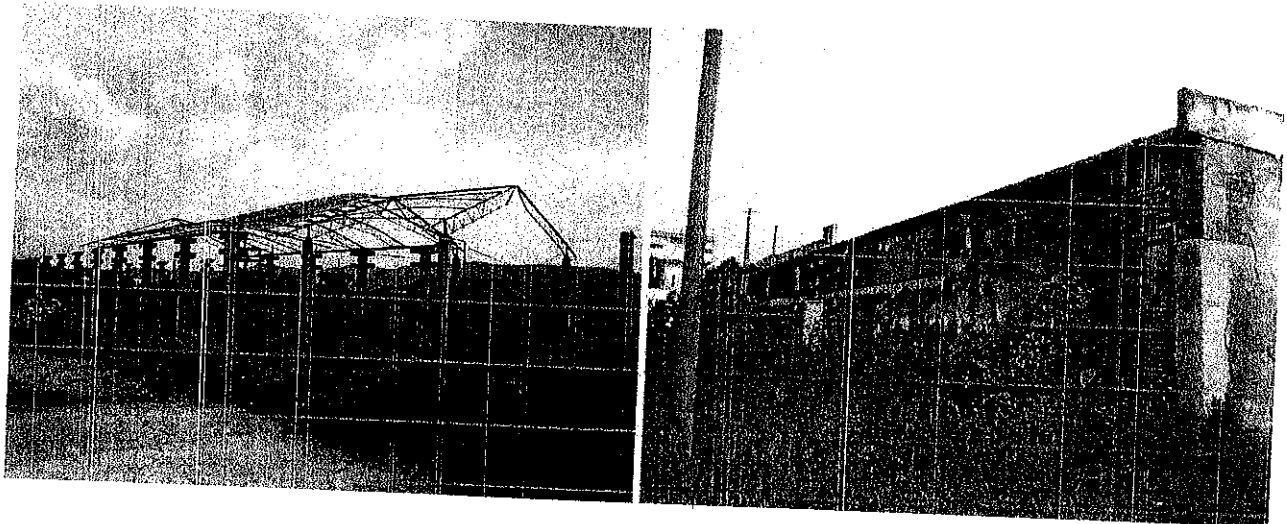
POZE

Cladire Atelier



IANCU PETRONILA
Legitimatie Nr: 133235
MARCH 2019
ANEXA 1
ANEXA 2
ANEXA 3
ANEXA 4
ANEXA 5
ANEXA 6
ANEXA 7
ANEXA 8
ANEXA 9
ANEXA 10
ANEXA 11
ANEXA 12
ANEXA 13
ANEXA 14
ANEXA 15
ANEXA 16
ANEXA 17
ANEXA 18
ANEXA 19
ANEXA 20
ANEXA 21
ANEXA 22
ANEXA 23
ANEXA 24
ANEXA 25
ANEXA 26
ANEXA 27
ANEXA 28
ANEXA 29
ANEXA 30
ANEXA 31
ANEXA 32
ANEXA 33
ANEXA 34
ANEXA 35
ANEXA 36
ANEXA 37
ANEXA 38
ANEXA 39
ANEXA 40
ANEXA 41
ANEXA 42
ANEXA 43
ANEXA 44
ANEXA 45
ANEXA 46
ANEXA 47
ANEXA 48
ANEXA 49
ANEXA 50
ANEXA 51
ANEXA 52
ANEXA 53
ANEXA 54
ANEXA 55
ANEXA 56
ANEXA 57
ANEXA 58
ANEXA 59
ANEXA 60
ANEXA 61
ANEXA 62
ANEXA 63
ANEXA 64
ANEXA 65
ANEXA 66
ANEXA 67
ANEXA 68
ANEXA 69
ANEXA 70
ANEXA 71
ANEXA 72
ANEXA 73
ANEXA 74
ANEXA 75
ANEXA 76
ANEXA 77
ANEXA 78
ANEXA 79
ANEXA 80
ANEXA 81
ANEXA 82
ANEXA 83
ANEXA 84
ANEXA 85
ANEXA 86
ANEXA 87
ANEXA 88
ANEXA 89
ANEXA 90
ANEXA 91
ANEXA 92
ANEXA 93
ANEXA 94
ANEXA 95
ANEXA 96
ANEXA 97
ANEXA 98
ANEXA 99
ANEXA 100

Sopron – structura beton



OFERTE terenuri Buhusi, jud.Bacau

De VANZARE teren 9500 mp, 12 euro/mp

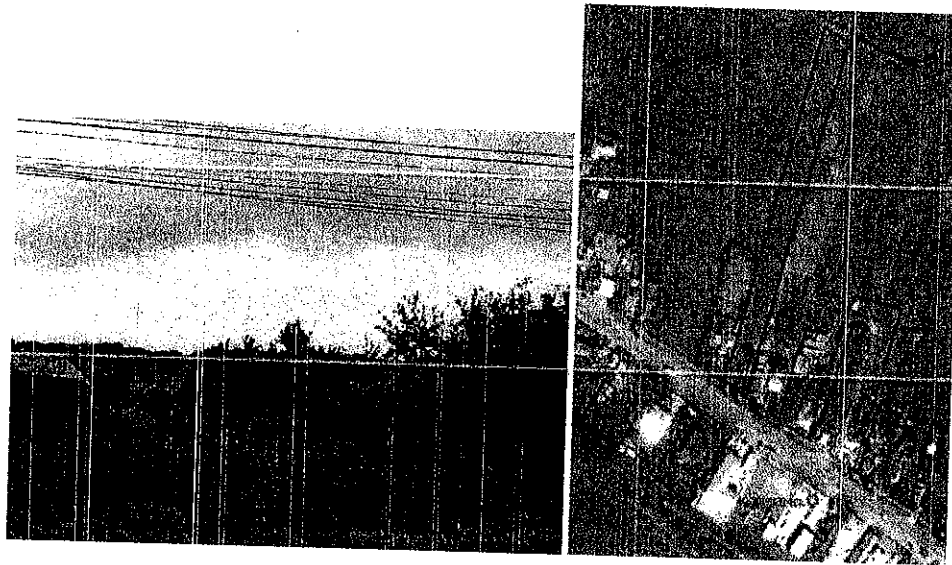
Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 13:03, 19 mai 2019, Numar anunt: 166325365*

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata utila	9 500 m ²		

Terenul este localizat in orasul Buhusi pe drumul national 15 Bacau -Piatra Neamt cu deschidere de 25 m. Are acces la toate utilitatile si documentatie cadastrala.

2300 mp este in intravilan

7200 mp este in extravilan



Teren intravilan buhusi la strada langa sala sporturilor, 58.000 euro

Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 15:00, 22 mai 2019, Numar anunt: 164356491*

Oferit de	<u>Agentie</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	----------------	-------------------------	-------------------

Suprafata utila	8 300 m ²
-----------------	----------------------

Neumaricit: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

teren intravilan buhusi visavis sala sporturilor-9 loturi intre 800-1000 mp,total 8300mp,latime 32 m ,utilitati:curent,apa ,gaze naturale la 100m,pret 7 euro mp neg

Anunturi publicate de: Casa Elmit



Teren intravilan 2100 mp, 11 e/mp

Buhusi, judet Bacau *Adaugat de pe telefon La 22:12, 5 iunie 2019, Numar anunt: 182870988*

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

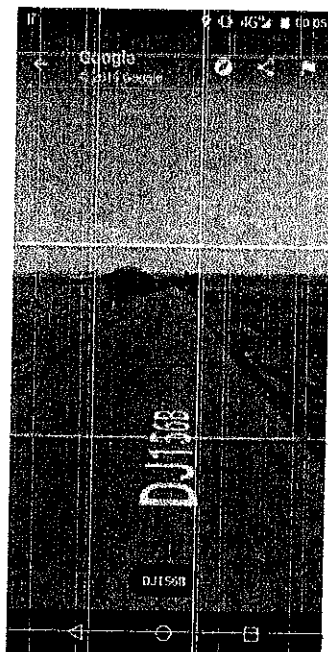
Suprafata utila **2 100 m²**

28 m deschidere la strada , toate utilitatile. Este situat pe str Orbic 114.

Teren constructii la sosea asfaltata, 13.500 euro (2,7 euro/mp)

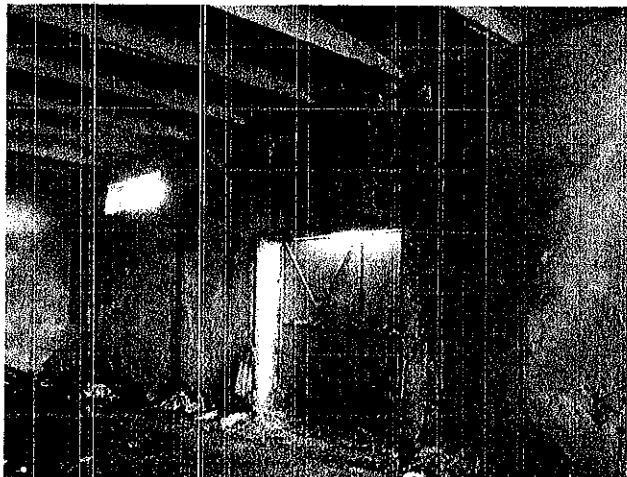
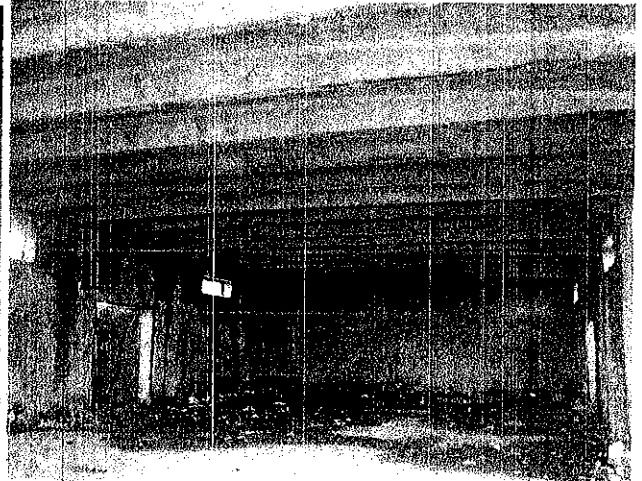
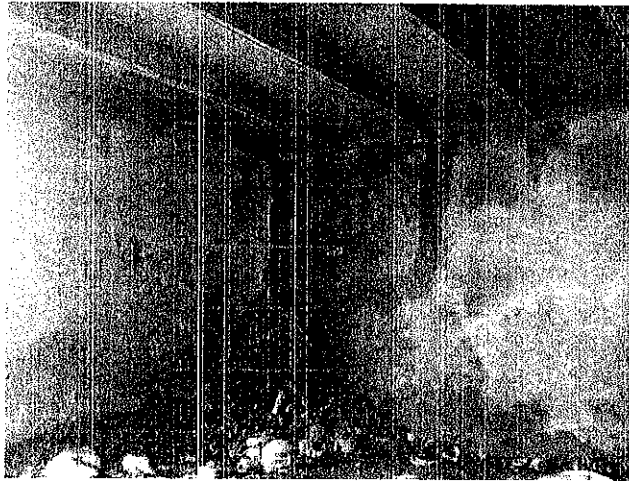
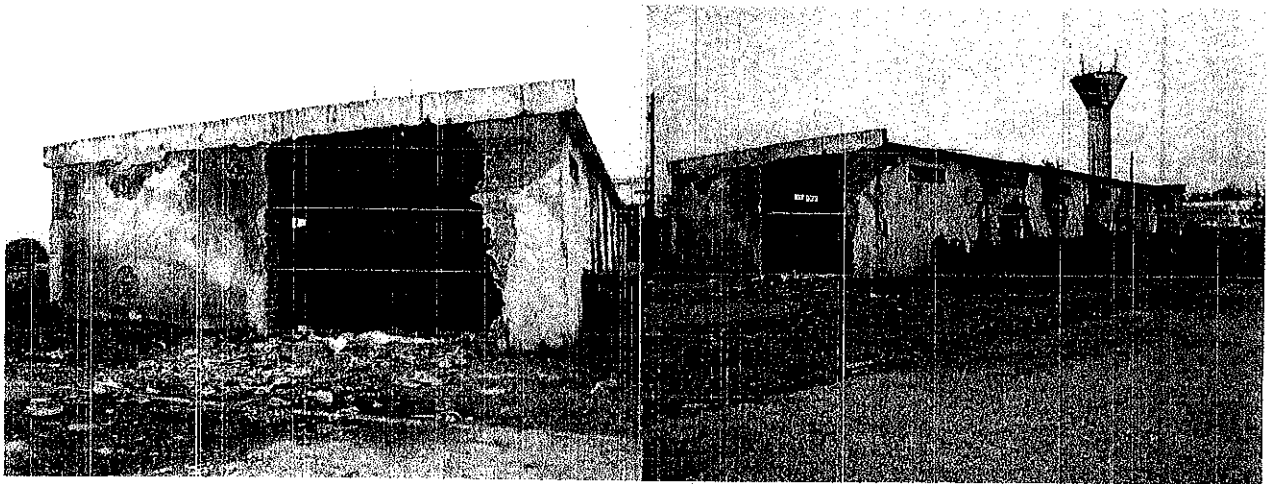
Suprafata teren totala de 5000 m² din care 1120m² intravilan constructii si restul extravilan, cu apa la doar 3-4 m adancime.

Terenul situat intre orasul Buhusi si comuna Blagesti.



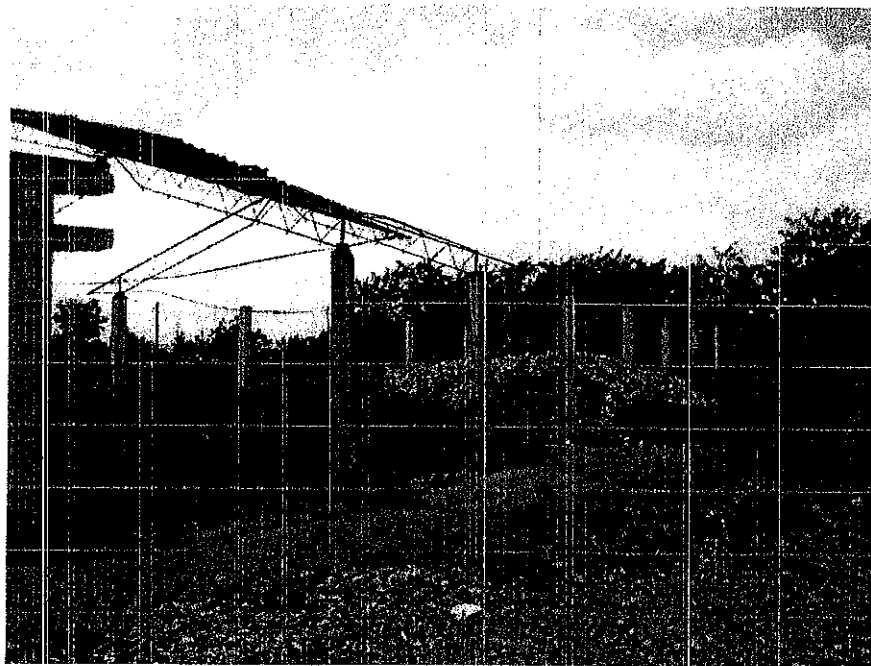
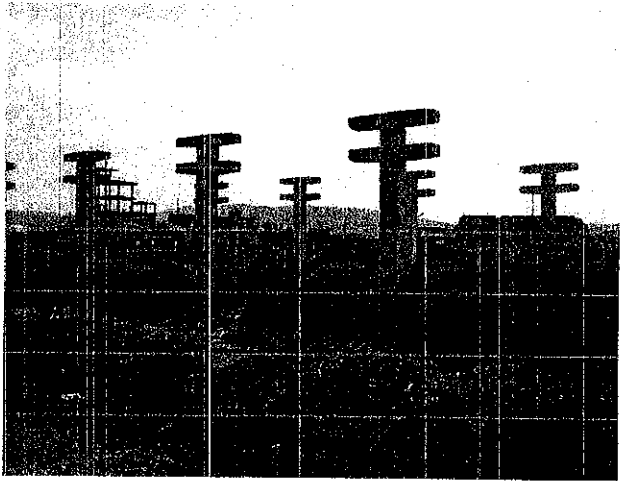
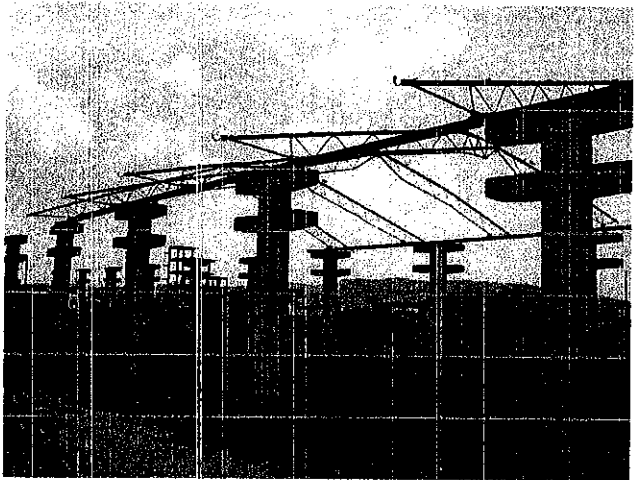
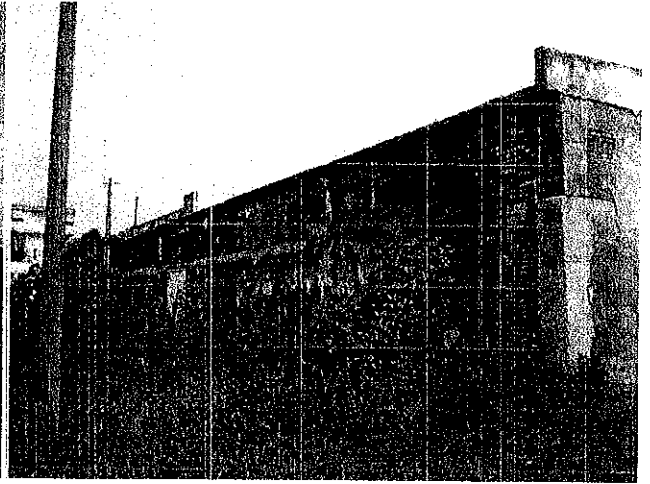
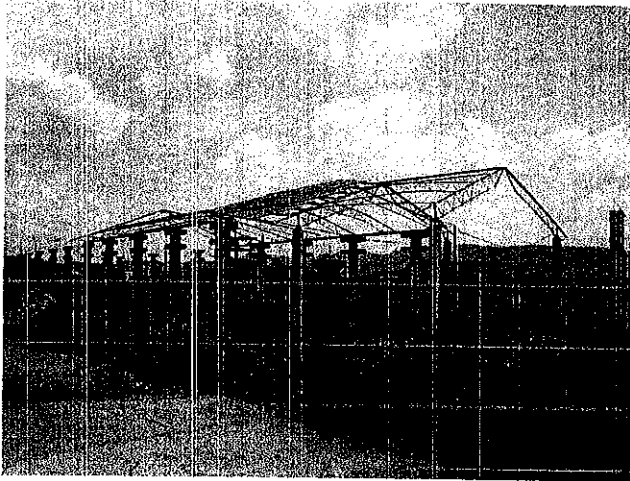
POZE

Cladire Atelier



Legătura Nr. 13225
Valabil 2019
Specializarea: SI, IMI
ANEXAR + ANEXAR

Sopron – structura beton



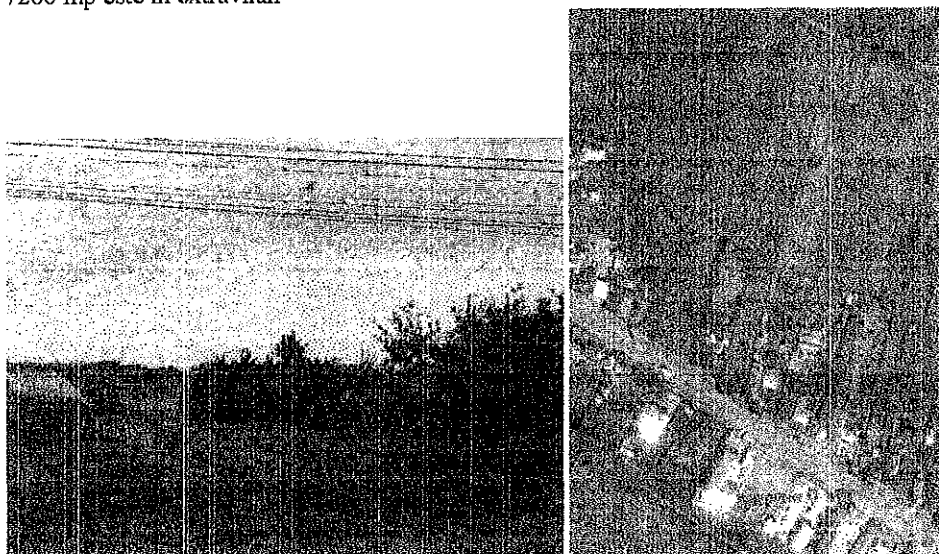
OFERTE terenuri Buhusi, jud.Bacau**De VANZARE teren 9500 mp, 12 euro/mp****Buhusi, judet Bacau Adaugat La 13:03, 19 mai 2019, Numar anunt: 166325365**

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata utila	9 500 m ²		

Terenul este localizat in orasul Buhusi pe drumul national 15 Bacau -Piatra Neamt cu deschidere de 25 m. Are acces la toate utilitatile si documentatie cadastrala.

2300 mp este in intravilan

7200 mp este in extravilan

**Teren intravilan buhusi la strada langa sala sporturilor, 58.000 euro****Buhusi, judet Bacau Adaugat La 15:00, 22 mai 2019, Numar anunt: 164356491**

Oferit de	<u>Agentie</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata utila	8 300 m ²		

Neumarkt: Castiga premii cum trebuie si cumpara-ti ce vrei!

teren intravilan buhusi visavis sala sporturilor-9 loturi intre 800-1000 mp,total 8300mp,latime 32 m ,utilitati:curent,apa ,gaze naturale la 100m,pret 7 euro mp neg

Anunturi publicate de: Casa Elmit



Teren intravilan 2100 mp, 11 e/mp

Buhusi, judet Bacau *Adaugat de pe telefon La 22:12, 5 iunie 2019, Numar anunt: 182870988*

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata utila	2 100 m ²		

28 m deschidere la strada , toate utilitatile. Este situat pe str Orbic 114.

Teren constructii la sosea asfaltata, 13.500 euro (2,7 euro/mp)

Suprafata teren totala de 5000 m² din care 1120m² intravilan constructii si restul extravilan, cu apa la doar 3-4 m adancime.

Terenul situat intre orasul Buhusi si comuna Blagesti.

