

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.65450 și a documentației de evaluare nr.39825/10.11.2022, precum și stabilirea prețului de vânzare directă a bunului imobil – teren în suprafață de 120 mp, situat în Buhuși, Str. 1 Mai, nr.13bis

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 24.11.2022;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.170/27.10.2022 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 120 mp, situat în Buhuși, Str. 1 Mai, nr.13bis, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare, în vederea vânzării directe;
- Documentația cadastrală nr. 65450/2022;
- Raportul de evaluare nr.39825/10.11.2022–executant SC „Eval Proiect Consulting” SRL Bacău;
- Raportul de specialitate nr.39894/11.11.2022 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.39897/11.11.2022 al Primarului orașului Buhuși ;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- Avizul nr.42462/23.11.2022 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.42465/23.11.2022 al comisiei juridice – favorabil, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr.42905/24.11.2022 – favorabil și avizul comisiei de urbanism nr.42907/24.11.2022 – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196, alin.(1), lit.a art.197, art.354, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr.65450 a bunului imobil- teren în suprafață de 120 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. 1 Mai, nr.13bis, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.39825/10.11.2022, a bunului imobil – teren în suprafață de 120 mp, situat în Buhuși, Str. 1 Mai, nr.13bis, conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de vânzare directă către domnul Filip Constantin, a bunului imobil –teren în suprafață de 120 mp, nr.cadastral 65450, situat în Buhuși, Str. 1 Mai, nr.13bis, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.39825/10.11.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 120 mp- 10.561 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-1.000 lei= 11.561 lei

Preț de vânzare **stabilit de C.L.B. : 11.561 lei**

Art.4. Plata se va face integral, sumele rezultate din tranzactie se fac venit la bugetul local, iar taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de domnul Filip Constantin.

Art.5. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării Contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.6. Prezenta Hotărâre poate fi atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul..

Art.7. 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
ZAVATE ADRIAN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
CONS. JUR. OANA MIHAI**

**Hotărârea nr. 193
Din 24.11.2022**

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	16
<i>Voturi „pentru”</i>	16
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 24.11.2022, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65450 Buhuși

Nr. cerere	4184
Ziua	08
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116368793



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str 1mai, Nr. 13 bis, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65450	120	Constructia C1 inscrista in CF 65450-C1; TERENUL APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL UAT BUHUSI (partial imprejmuit cu gard din lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4184 / 08/06/2022		
Act Administrativ nr. Hotărârea Consiliului Local nr. 26, din 28/02/2005 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) UAT ORAȘUL BUHUȘI , CIF:4535953, - Domeniul Privat;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4184 / 08/06/2022		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 7326, din 27/04/2005 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE , pentru o perioadă de 49 ani, începând de la data de 27.04.2005;	A1
1) FILIP CONSTANTIN		

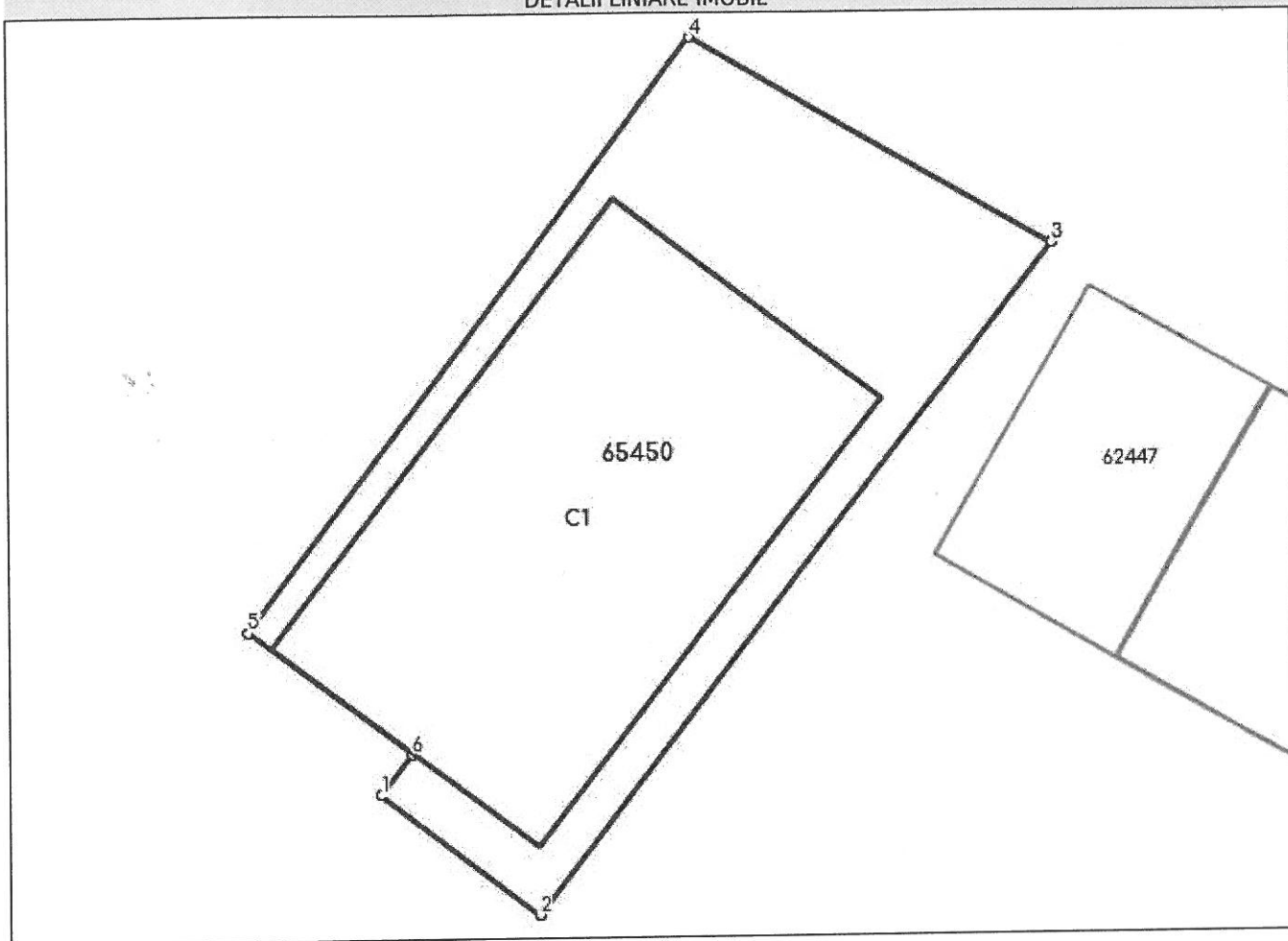
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65450	120	TERENUL APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL UAT BUHUSI (partial împrejmuit cu gard din lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	120	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.852
2	3	16.306
3	4	8.007
4	5	14.303
5	6	3.926
6	1	0.982

- ** 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 120 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.591820563/08-06-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
28-06-2022

Asistent Registrator,
GABRIELA AMALANCEI

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65450-C1 Buhuși

Nr. cerere	4184
Ziua	08
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116368793



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	65450-C1	Loc. Buhuși, Str 1 mai, Nr. 13 bis, Jud. Bacau	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:70 mp; S. construita desfasurata:140 mp; ATELIER PRESTARI SERVICII SI BIROURI „P+M„(parter- atelier;mansarda-birouri)EDIFICAT IN ANUL 2006 DIN BOLTARI,ACOPERIT CU TABLA;BALCON SITUAT LA MANSARDA IN SUPRAFATA DE 4M.P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4184 / 08/06/2022		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificării construcției nr. 19260, din 06/06/2022 emis de Primăria orașului Buhuși; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr. 21569, din 27/06/2022 emis de Primăria orașului Buhuși; Act Administrativ nr. autorizație de construire nr. 70, din 29/08/2005 emis de Primăria orașului Buhuși;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) FILIP CONSTANTIN	
	OBSERVATII: bun propriu;	

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	65450-C1	construcții industriale și edilitare	70	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 70 mp; S. construită desfasurată: 140 mp; ATELIER PRESTARI SERVICII SI BIROURI „P+M„ (parter- atelier; mansarda-birouri) EDIFICAT IN ANUL 2006 DIN BOLTARI, ACOPERIT CU TABLA; BALCON SITUAT LA MANSARDA IN SUPRAFATA DE 4M.P.

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr. 591820563/08-06-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
28-06-2022

Asistent Registrator,
GABRIELA AMALANCEI

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

39825
10. NOV. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren intravilan in suprafata de 120 mp
situat in Buhusi, str.1 Mai nr.13 bis, jud.Bacau**

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

Noiembrie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 120 mp**, situat în Buhusi str.1 Mai nr.13 bis, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzării.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 03.11-.07.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 04.11.2022.

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

VALOAREA DE PIATA, teren în suprafață de 120 mp, str.1 Mai nr.13 bis	10.561 Lei, echivalent 2.161 euro
---	--

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

-nici una dintre persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare, nu are nici un interes legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material, sau este partinitor față de vreuna dintre părțile implicate

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-realizarea evaluării precum și onorariul, nu depind de valoarea raportată

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 și confirmă că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietății evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecție personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării și nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Petronela Iancu



II.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 specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan- în suprafață de 120 mp, situat în Buhusi, str.1 Mai nr.13 bis, în vederea vanzării.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.170/27.10.2022 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a terenului in suprafata de 120 mp aflat in proprietatea U.A.T.*

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

“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare 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 07 noiembrie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 04 noiembrie 2022, este : 1 euro = 4,8876 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.170/27.10.2022 a Consiliului Local Buhusi
- Anexa la HCL nr. 170/27.10.2022 (Plan de amplasament)

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 04.11.2022.

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.

2.6.Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;

informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile si direct proprietar

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; se consideră că actele de proprietate sunt valabile

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

-se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor

-toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

-deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.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.

2.9.Declaratia de conformitate

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor si recomandarilor ANEVAR.

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

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

2.10.Moneda valorii definite

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

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

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 120 mp, situat in Buhusi, str.1 Mai nr.13 bis, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan in suprafata de 120 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotararii nr.170/27.10.2022 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 120 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat in zona centrala, cu acces din strada asfaltata. Amplasamentul se afla in zona rezidentiala (blocuri de locuinte), la o distanta de cca 150 m de str.1 Mai cu acces la o alee betonata.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Orașul Buhuși este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși se ramifică șoseaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoseaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz, care este deservit de stația Buhuși.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă mediana (B), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte tip vila de pe strada 1 Mai.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Accesul la teren se face din strada asfaltata, pe o alee betonata.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana (B) a orasului, amplasare in zona rezidentiala cu blocuri de locuinte la o distanta de cca 150 m de strada 1 Mai.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul in suprafata de 120 mp, are o forma regulata (trapez).

Terenul nu este in panta si constituie un teren liber de acces pentru un imobil cu regim de inaltime P+M.

CAP.4 ANALIZA PIETEI. ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente, numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a răzbate în condițiile competitive din această piață, au nevoie de mult mai multă cercetare de piață, de analize mult mai detaliate și bazate pe date reale decât oricând altcândva. Piața nu mai "înghețe" orice proiect și doar studii făcute cu responsabilitate pot face diferența între succesul sau pierderea într-un proiect.

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 industrie, în mod particular.

În luna septembrie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 62.054 de imobile, cu 3.668 mai multe față de luna august. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna septembrie este cu 2.496 mai mic față de perioada similară a anului 2021".

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, în imobiliare achiziția de case sau apartamente nu mai este o investiție bună. În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomandă achiziția de **terenuri intravilane în zonele limitrofe** orașelor mari cu potențial de creștere, dar și spre cele situate în **zone rurale** pe o rază de 10-15 km de orașele mari.

4.3. Analiza cererii

Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde.

4.3. Analiza echilibrului pieței

Dezvoltarea infrastructurii în orașele mari, dar și în localitățile de lângă, împreună cu intrarea companiilor internaționale în țară, au dus la o creștere a pieței imobiliare în toată țara.

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

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafața de 120 mp situat în Buhusi, str.1 Mai nr.13 bis, este aceea de a avea acces la terenul pe care este amplasat imobilul P+M și de a întregi proprietatea.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

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

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, 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 mp 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 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 de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Tineretului	3345	32	asfalt	68	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii DN15	3000	55	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii DN15	1000	14	asfalt	15	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii DN15	1250	14	asfalt	20	

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.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 120 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Nov-22		
Curs euro la 23.09.2022			4,8876		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	68	20	15	20	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin

Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
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)	68	20,0	15	20	
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)	68	20,0	15	20	
Restrictii de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Conditii de piata	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>Nov-22</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,40	-1,00	-0,75	-1,00	
Valoare corectata(euro/mp)	65	19,0	14	19	
Localizare	<i>Buhusi, str.Tineretului</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>str.1 Mai nr.13 bis</i>
Ajustare pt localizare	-25%	18%	18%	18%	
Pret ajustat (euro/mp)	-16,15	3,42	2,57	3,42	
Valoare corectata(euro/mp)	48	22,4	17	22	
Acces la strada	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	48	22	17	22	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	48	22	17	22	
Deschidere	32	55	14	14	8
Ajustare pt deschidere	-15%	-20%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-7,3	-4,5	-0,504	-0,67	
Valoare corectata(euro/mp)	41	18	16	22	
Suprafata (mp)	3345	3000	1000	1250	120
Ajustare pt suprafata	-20%	-15%	-8%	-8%	

Pret ajustat (euro/mp)	-8,24	-2,69	-1,30	-1,74	
Valoare corectata(euro/mp)	33	15	15	20	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	20%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	6,59	3,05	3,00	4,00	
Valoare corectata(euro/mp)	40	18	18	24	
Utilitati	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	39,54	18,29	18,01	24,01	
Corectie totala bruta	41,64	14,64	8,13	10,83	
Pondere corectie bruta	61,24%	73,22%	54,17%	54,17%	
Numar corectii	4	5	3	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					18,01
VALOARE TOTALA TEREN - lei					10.561
VALOARE TOTALA TEREN - euro					2.161

Corecții:

-pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;

-pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect

-pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt „0” pentru toate comparabilele;

-pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” pentru toate comparabilele intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare”, corecțiile sunt pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat cea a subiectului);

-pentru „acces la strada”, corecțiile sunt „0” pentru toate comparabilele (comparabile situate la strada);

-pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (deschideri mai favorabile);

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

-pentru „categorie teren”, au fost aplicate corectii pozitive pentru toate comparabilele;

Legitimata Nr. 13125

Valabil 2022

Specializarea: EL, ET

Prof. ANGELOAIE & PARTENARI

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru comparabilele 1,2 si 4 (acces la aceleasi utilitati) si corectie pozitiva pentru comparabila 3(aceasta nu are acces la rețeaua de gaze).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 18,01 euro/mp al proprietății 3.

Valoarea terenului intravilan „curti-construcții” in suprafata de 120 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 10.561 lei, echivalentul a 2.161 euro.



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

În acest fel, valorile evidențiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 120 mp, situat în Buhusi, str.1 Mai nr.13 bis este de 10.561 lei, echivalent 2.161 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

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.

Valoarea rezultată prin Metoda Comparatiei de Piață 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.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Noiembrie 2022

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren ultracentral, intravilan, 68 EUR/mp negociabil

Bacau, Buhusi

Descriere

Vand (inchiriez), teren ultracentral, intravilan, 3345 m2, deschidere la Str. Tineretului 32 m2, toate utilitatile, liber de orice sarcini, impozite si taxe la zi, multiple oportunitati, singurul teren liber de constructii intre Liceul Ion Borcea si Spitalul orasenesc. Pret 68 E/m2. Tel . telefon: 0745651919

Comparabila 2

Vand teren intravilan de 3.000 mp in orasul Buhusi, 60 000 EUR negociabil, Pret 20 euro/mp

Descriere

Vand teren intravilan, in orasul Buhusi, judetul Bacau in suprafata de 3.000 mp. Terenul are deschiderea la DN15 de 55 m. Terenul este liber de constructii, este plat si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.



Comparabila 3

Vand teren intravilan buhusi , str.Libertatii, 15E/mp

Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan Buhusi, 1000 mp, str. Libertatii, bun pentru constructii.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 4

Teren libertatii 1250 mp deschidere 124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

Teren libertatii 1250 mp deschidere 14mp la DN15 , toate utilitatile in zona.

Google Maps Strada 1 Mai 13



Map data ©2022 20 m

**Strada 1 Mai 13**

Building