

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.65429 și a documentației de evaluare nr.13264/11.04.2022, precum și stabilirea prețului minim de vânzare a bunului imobil – teren în suprafață de 198 mp, situat în Buhuși, Str. Ceahlău, nr.1

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 26.05.2022;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.33/24.02.2022 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil–teren în suprafață de 198 mp, situat în Buhuși, Str. Ceahlău, nr.1, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, și de evaluare, în vederea vânzării directe;
- Documentația cadastrală nr. 65429- executant dl. Pascariu Alexandru, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară
- Raportul de evaluare nr. 13264/11.04.2022 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.16028/09.05.2022 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.16029/09.05.2022 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 comisiei activități economico financiare nr. 18134/25.05.2022, avizul comisiei activitate juridică și disciplină nr. 18136/25.05.2022, avizul comisiei amenajarea teritoriului și urbanism nr. 18275/26.05.2022, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr. 18277/26.05.2022, favorabile;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, alin.2, art.196 alin.(1), 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.65429, înregistrată la instituția noastră sub nr.15427/03.05.2022, a bunului imobil- teren în suprafață de 198 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. Ceahlău, nr.1, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 13264/11.04.2022, a bunului imobil – teren în suprafață de 198 mp, nr.cadastral 65429, situat în Buhuși, Str. Ceahlău, nr.1, conform Anexei nr.2– parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul minim de vânzare directă către Ciubotaru Leontina, a bunului imobil – teren în suprafață de 198 mp, nr.cadastral 65429, situat în Buhuși, Str. Ceahlău, nr.1, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr. 13264/11.04.2022, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare și cheltuieli întocmire documentație cadastrală: teren în suprafață de 198 mp- 17.000 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-750 lei + cheltuieli întocmire documentație cadastrală- 700 lei = 18.450 lei

Preț de vânzare stabilit de C.L.B. : **19.000 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 Ciubotaru Leontina.

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
VINCA DORU**

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

Hotărârea nr. 88

Din 26.05.2022

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 26.05.2022, cu unanimitate de voturi.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 65429 Buhuși

Nr. cerere	2788
Ziua	14
Luna	04
Anul	2022

Cod verificare
100114959561



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str Ceahlău, Nr. 1, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65429	Din acte: 197 Masurata: 198	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2788 / 14/04/2022		
Act Administrativ nr. hotărârea nr 33, din 24/02/2022 emis de Consiliul Local la 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 .

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

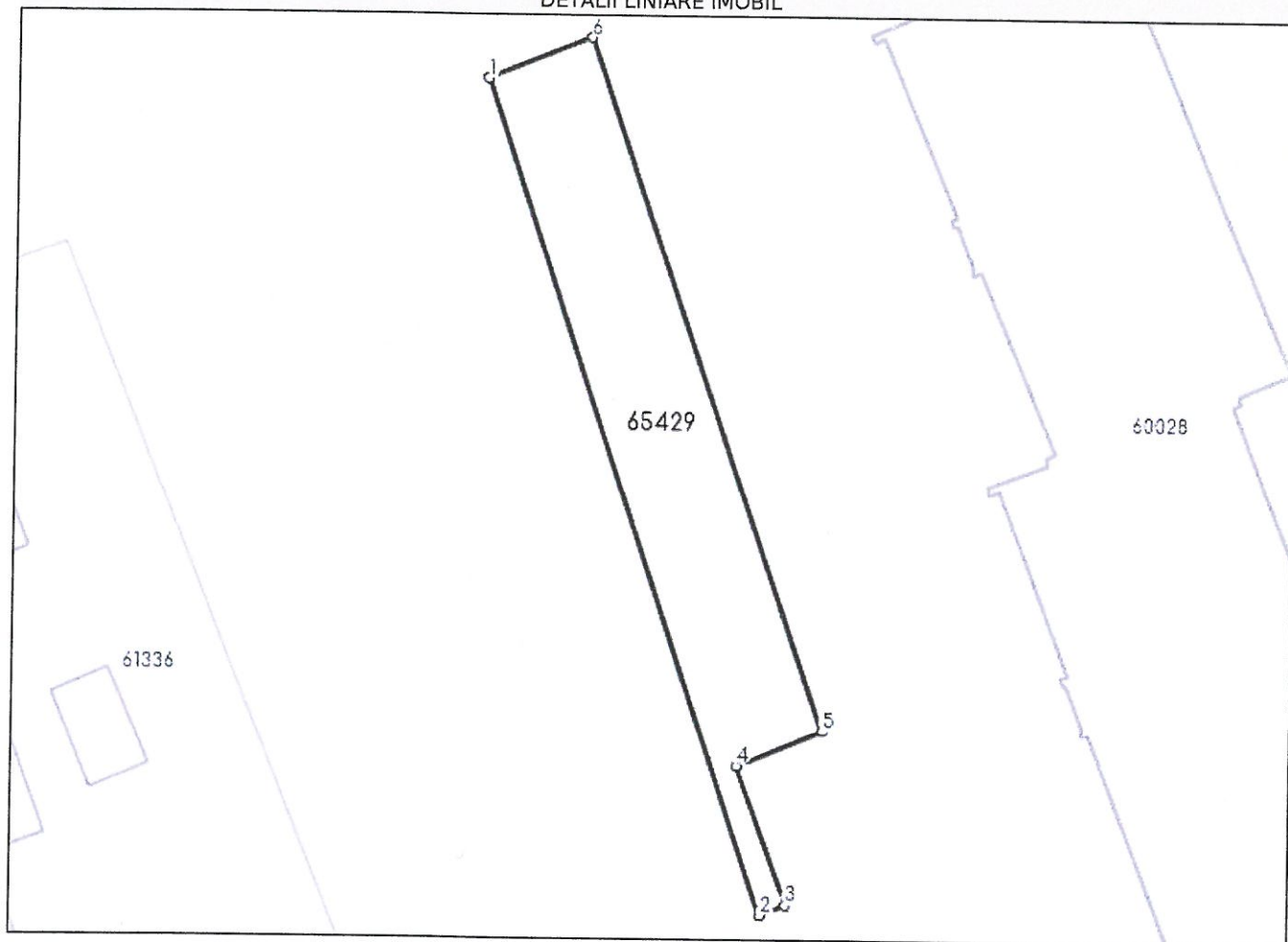
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65429	Din acte: 197 Masurata: 198	

* 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	arabil	DA	198	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN, PLASA SI METAL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	41.973
2	3	1.307
3	4	7.029
4	5	4.385
5	6	34.873
6	1	5.326

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

27-04-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

Mihaela-Claudia DARIE

(parafa și semnătura)

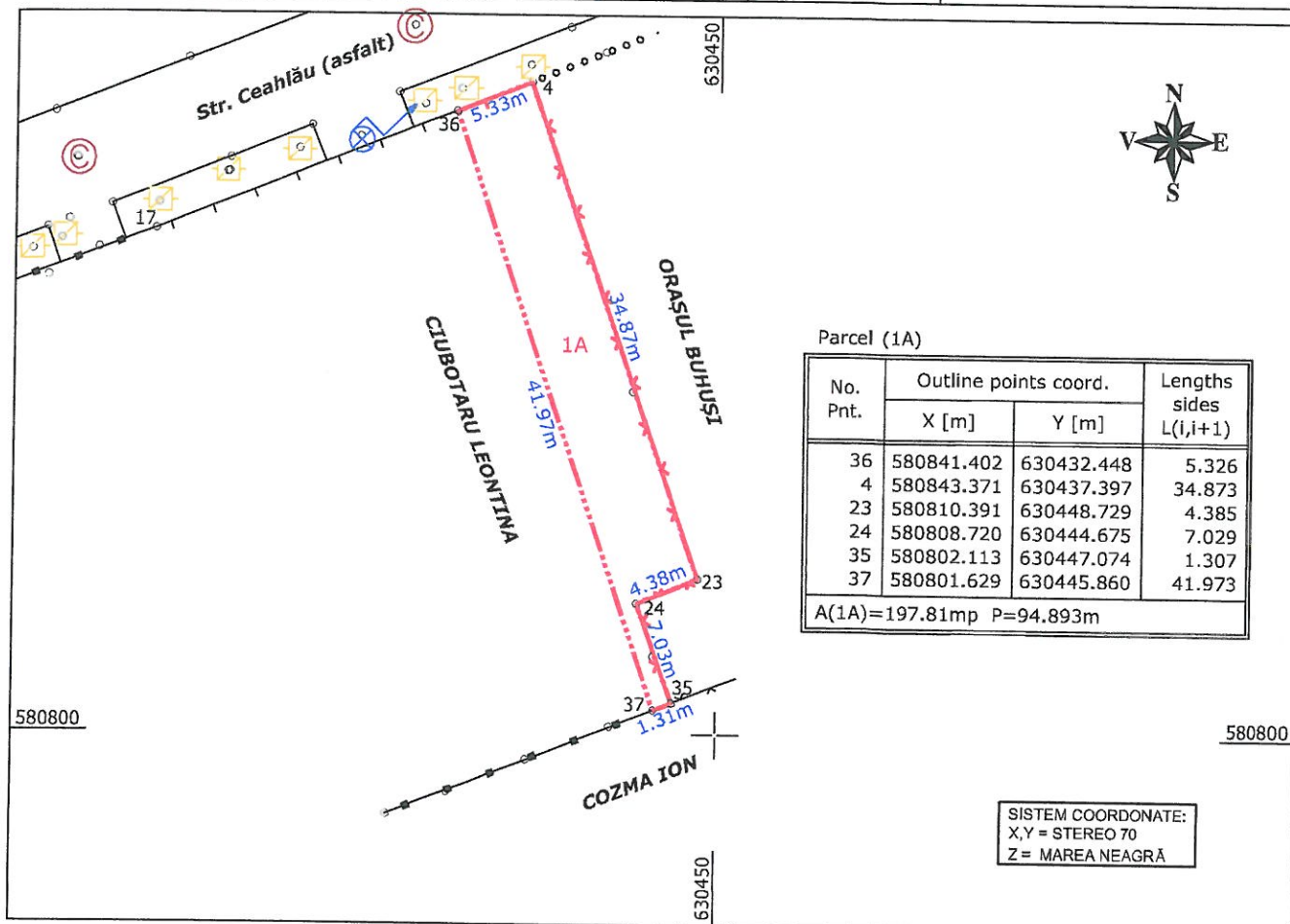
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
65429	198 m ²	Str. Ceahlău, nr. 1, Oraș Buhuși, Jud. BACĂU	
Cartea funciară nr.		UAT	BUHUȘI



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Parcela nr.	Categoria de folosință	Suprafața (m ²)	Mențiuni
1	A	198	- teren împrejmuit cu gard din plasă (4-35), lemn (4-36) și metal (35-37)
TOTAL		198	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (m ²)	Mențiuni
TOTAL			

-INTRAVILAN-Suprafața totală măsurată = 198 m²
Suprafața din acte = 198 m²

Executant:
PASCARIU ALEXANDRU
Nr. certificat de autorizare:
RO-BC-F 0089/2011

Data: 03. 2022

Confirm executarea măsurătorilor
la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale și
corespondența acestora cu
realitatea din teren

Semnătură digitală

CERTIFICAT
DE
AUTORIZARE

RO-BC-F 0089/2011

PASCARIU ALEXANDRU

CATEGORIA B

Ing. Alexandru Pascariu

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată
și atribuirea numărului cadastral

Digitally signed by
Loredana Ghinea

2788/27.04.2022

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

13264

11. APR. 2022

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru vanzare

**Teren in suprafata de 198 mp, situat in Buhusi,
str.Ceahlau nr.1, jud.Bacau**

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

Aprilie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 198 mp**, situat în Buhusi str.Ceahlau nr.1, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzarii.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 11.03-04.04.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.03.2022.

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

VALOARE de PIATA, teren 198 mp str.Ceahlau nr.1	17.000 lei (3.436 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 2020

-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 legitimatie 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 198 mp, situat în Buhusi, str.Ceahlau nr.1, pentru vanzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al UAT Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.33/24.02.2022 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 în suprafața de 198 mp aflat în proprietatea UAT 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 04 aprilie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25.03.2022, este : 1 euro = 4,9487 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Hotararea nr.33/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi

-Plan de situatie scara 1:500

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.03.2022.

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-construcții”, în suprafața de 198 mp, situat în Buhusi str.Ceahlau nr.1, proprietatea U.A.T. Buhusi, fara nr.cadastral.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 198 mp este proprietatea UAT Buhusi conform Hotărârii nr.33/24.02.2022 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că pe terenul respectiv, nu se afla nici un imobil.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 198 mp, este proprietatea UAT Buhusi și este amplasat pe str.Ceahlau nr.1, cu acces direct din aceasta. Amplasamentul se afla în zona centrală a orașului, la o distanță de cca.270 m de centrul orașului Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Ceahlau

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană centrală a orașului Buhusi.

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

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 85%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasat precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflată la cca 100 m.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană centrală, amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip rezidențial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situatie, terenul in suprafata de 198 mp, are o deschidere de 4,0 m la str.Ceahlau.

Terenul are o forma regulată (dreptunghi) avand urmatorii vecini: la Est-proprietate UAT Buhusi, la Vest- proprietate particulara, la Sud-proprietate Cozma Ion si la Nord- str.Ceahlau.

Terenul este plan iar regimul de inaltime constructibil permis este P+4E.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Pe perioada de la inceputul pandemiei si pana in prezent, piata a reactionat diferit, in functie de segment, astfel ca sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient in 2020 si va ramane si in 2021, impulsionat si de cresterea vanzarilor online. Comparand cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scaderi in medie cu 5%-10%, in timp ce pe piata de birouri scaderea a fost de pana la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin inchiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor in crestere, cu un trend ascendent si pe parcursul anului in curs.

Totuși, procentele de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chirie și si calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

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

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

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

In concluzie, piața imobiliară rămâne una dintre industriile cu cel mai mare dinamism în economie – fiind un vector de dezvoltare principal, mai ales pentru economiile emergente, astfel că perioadele de turbulențe generează mari oportunități în acest domeniu. 2020 a fost un an cu mari schimbări în societate și

economie, un an în care industrii importante au fost profund destabilizate, iar cu toate acestea piața imobiliară s-a dovedit a rămâne stabilă și la fel de dinamică precum în 2019. Anul 2022 se preconizează că va fi un an cu o piață rezidențială în dezvoltare, cu o posibilă ușoară corecție în piața comercială și de birouri, adusă de comprimarea retail-ului stradal și telemuncă, dar cu o creștere a segmentului de terenuri de construcție.

4.2. Analiza ofertei

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vânzare este destul de mica, când sporadic apar la vânzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate în oras, zone mediana si centrala cu suprafete cuprinse între 500-1800 mp, oferite la prețuri între 8 și 30 euro/mp, funcție de suprafață, acces și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe încă instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că ofertele pe raza orașului Buhusi rămân încă mult timp la stadiul de oferta.

Pe zona chiriilor, oferta este și mai mică, proprietarii preferând vânzarea terenurilor fie din cauza acumulării de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mică) și ofertă (destul de generoasă), însă proprietatea de evaluat, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de terenuri este destul de redusă** pentru zona în care este amplasat, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, acestea fiind zone deja construite.
- **Așteptările privind cererea, sunt, spun specialistii, în ușoară creștere.**

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚILOR

- La ora actuală nu mai există un avantaj atât de mare în favoarea potențialilor cumpărători.

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Din analiza pieței imobiliare, din zonele de amplasament ale proprietăților, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului în suprafata de 198 mp situat în Buhusi str.Ceahlau nr.1 este aceea pentru întregire proprietate, cu utilizare preponderant rezidentiala.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

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

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opțiunilor.

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.I.Cuza	648	25	asfalt	18,5	Imobiliar.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii la DN 15, vis a vis de spalatoria Robu	1500	24	asfalt	25	
3	Comparabila 3	Buhusi, central	1600	45	asfalt	35	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Bodesti	990	51	asfalt	23	

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

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

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			aprilie 2022		
Curs euro la 25.03.2022			4,9487		
Numar cadastral			-		
Pret de oferta teren(euro/mp)	18,5	25	35	23	
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)	19	25,0	35	23	
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)	19	25,0	35	23	
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)	19	25,0	35	23	
Restrictii de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da, deschidere foarte mica</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	-5%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-1,25	0,00	-1,15	
Valoare corectata(euro/mp)	19	23,8	35	22	
Conditii de piata	<i>tranzactie/ian. 2018</i>	<i>oferta/april.2 022</i>	<i>oferta/ian.20 22</i>	<i>oferta/april.20 22</i>	<i>aprilie 2022</i>
Ajustare pt conditii de piata	25%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	4,63	-1,19	-1,75	-1,09	
Valoare corectata(euro/mp)	23	22,6	33	21	

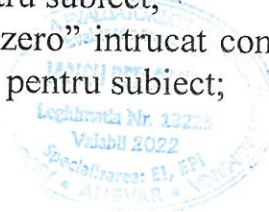


<i>Localizare</i>	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii (intre bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)</i>	<i>Buhusi, central</i>	<i>Buhusi, str.Bodesti</i>	<i>str.Ceahlau nr.1</i>
Ajustare pt localizare	-5%	-5%	-10%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,16	-1,13	-3,33	1,04	
Valoare corectata(euro/mp)	22	21,4	30	22	
<i>Acces la strada</i>	da	da	da	da	da
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)	22	21	30	22	
<i>Topografie</i>	<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)	22	21	30	22	
<i>Deschidere</i>	25	13	45	51	4
Ajustare pt deschidere	-8%	-8%	-8%	-8%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,8	-1,7	-2,394	-1,74	
Valoare corectata(euro/mp)	20	20	28	20	
<i>Suprafata (mp)</i>	648	1500	1600	990	198
Ajustare pt suprafata	-5%	-12%	-12%	-8%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,01	-2,37	-3,30	-1,60	
Valoare corectata(euro/mp)	19	17	24	18	
<i>Utilitati</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	1,845	
Valoare corectata(euro/mp)	19,20	17,35	24,23	20,29	
Corectie totala bruta	9	8	11	8	
Pondere corectie bruta	46,21%	30,59%	30,78%	36,84%	
Numar corectii	4	5	3	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					17,35
VALOARE TOTALA TEREN - lei					17.003
VALOARE TOTALA TEREN - euro					3.436

Corecții:

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

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



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

-pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt negative pentru comparabilele 2 si 4, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare si corectii „0” pentru comparabilele 1 si 3 la fel ca subiectul;

-pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt negative pentru comparabilele 2, 3 si 4 intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera si corectie pozitiva pentru comparabila 1 (tranzactie realizata in anul 2018, considerand ca preturile terenurilor au inregistrat o usoara crestere);

-pentru „localizare”, corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectii negative pentru comparabilele 1 si 3 (localizari mai favorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru toate comparabilele (acces din strada asfaltata la fel ca subiectul);

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

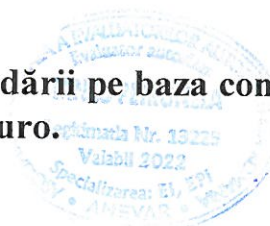
-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative pentru comparabilele 3 si 4 (deschideri mai favorabile decat subiectul), corectie pozitiva pentru comparabila 1 (deschidere similara) si corectie pozitiva pentru comparabila 2 (deschidere mai defavorabila decat cea a subiectului);

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

-pentru „utilitati”, au fost aplicate corectii 0% pentru comparabilele 1,2 si 3 (utilitati similare) si pozitiva pentru comparabila 4 (comparabila nu beneficiaza de retea de gaze).

Numarul mic de corectii si ponderea cea mai scazuta a corectiei totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 17,35 euro/mp al comparabilei 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 17.003 lei, echivalentul a 3.436 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 supus evaluării în suprafața de 198 mp, situat în Buhusi str.Ceahlau nr.1 **este de 17.000 lei**, echivalent **3.436 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 include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

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.

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

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.

A fost propusă valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluador autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Aprilie 2022

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

Teren in suprafata de 648 mp (parter bloc-extindere si indiviza), situat in Buhusi, str.Al.I.Cuza, tranzactionat in luna ianuarie 2018 la pretul de 18,5 euro/mp.

Informatie : cumparator

Comparabila 2

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15, 25 €

Descriere

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15 intre bulgarie si statia gpl .(vizavi de spalatoria robu) toate utilitatile in zona.

Comparabila 3

Teren intravilan Buhusi, str.Republicii in suprafata de 1600 mp, cu o deschidere de 45 ml.

Pret vanzare: 23 euro/mp

Comparabila 4

Teren pt Casa Buhusi 990 mp

Buhusi, Bacau, 22.900 EUR

Deschidere 51 m

990 mp2

Str Bodesti

Zona Lac Orbic

Curent

Apa

Canalizare

Pret 22900 euro neg.

