

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind însușirea documentației de evaluare nr.42390/30.12.2021, precum și
stabilirea prețului de vânzare directă a bunului imobil – teren în suprafață de 8 mp,
nr.cadastral 63301, situat în Buhuși, Str. Nicolae Bălcescu, nr.1**

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 27.01.2022;**

Având în vedere:

- Raportul de evaluare nr. 42390/30.12.2021 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.1518/12.01.2022 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.1520/12.01.2022 a Primarului orașului Buhuși;
- Prevederile H.C.L. nr.180/28.10.2021 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil–teren în suprafață de 8 mp, nr.cadastral 63301, situat în Buhuși, Str. Nicolae Bălcescu, nr.1, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare în vederea vânzării directe;
- 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 amenajarea teritoriului și urbanism nr. 3461/27.01.2022, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr. 3464/27.01.2022, avizul comisiei activități economico financiare nr. 3469/27.01.2022, avizul comisiei activitate juridică și disciplină nr. 3472/27.01.2022, favorabile;
- Prevederile art.76-art.83, art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, 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 aprobă însușirea documentației de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 42390/30.12.2021, a bunului imobil – teren în suprafață de 8 mp, nr.cadastral 63301, situat în Buhuși, Str. Nicolae Bălcescu, nr.1, conform Anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare directă către S.C. ABORIGEN S.R.L., a bunului imobil – teren în suprafață de 8 mp, nr.cadastral 63301, situat în Buhuși, Str. Nicolae Bălcescu, nr.1, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.42390/30.12.2021, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 8 mp- 972 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-750 lei = 1.722 lei.

Preț de vânzare **stabilit de C.L.B.** : 1750 lei

Art.3. 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 S.C. ABORIGEN S.R.L.

Art.4. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – Primarul Orașului Buhuși, să reprezinte Consiliul Local Buhuși în vederea semnării Contractului de vânzare-cumpărare la notariat.

Art.5. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.6. 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
PINTILIE CONSTANTIN CRISTIAN

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

Hotărârea nr. 9

Din 27.01.2022

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 27.01.2022, cu unanimitate de voturi.

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

42390
30. DEC. 2021

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata

**Teren intravilan in suprafata de 8,0 mp,
situat in Buhusi, str.N.Balcescu nr.1, jud.Bacau**

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

Decembrie 2021

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 8 mp**, situat in Buhusi str.N.Balcescu nr.1, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspectia in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfașurat în perioada 06.12-29.12.2021.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.12.2021.

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

VALOAREA DE PIATA, teren in suprafata de 8 mp, str.N.Balcescu nr.1	972 Lei, echivalent 196 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

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

-informațiile raportate sunt adevarate 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 2020 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 2020
- 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 specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfășoara următoarele activități:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan- în suprafață de 8 mp, situat în Buhusi, str.N.Balcescu nr.1, în vederea vânzării.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotărârii nr.180/28.10.2021 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului în suprafața de 8 mp aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*,

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

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

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

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 29 decembrie 2021. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 decembrie 2021, este : 1 euro = 4,9488 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.180/28.10.2021 a Consiliului Local Buhusi
- Anexa la HCL nr.180/28.10.2021

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 10.12.2021.

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 2020 – 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 2020, 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”, în suprafața de 8 mp, situat în Buhusi, str.N.Balcescu nr.1, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 8 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotararii nr.180/28.10.2021 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 8 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat în zona centrală, cu acces din strada asfaltată. Amplasamentul se află în zona rezidențială, la o distanță de cca 200 m de Primăria Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltată

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 centrală, zona rezidențială cu blocuri de locuințe și spații comerciale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Accesul la teren se face din strada asfaltată.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona centrală orașului, amplasare în zona rezidențială cu blocuri de locuințe și spații comerciale.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul în suprafața de 8 mp, are o formă regulată-dreptunghi.

Terenul nu este în pantă și constituie amplasamentul unei extinderi a unui spațiu comercial.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

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.

Pe perioada de la începutul pandemiei și până în prezent, piața a reacționat diferit, în funcție de segment, astfel că sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient în 2020 și va rămâne și în 2021, impulsivat și de creșterea vânzărilor online. Comparând cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scăderi în medie cu 5%-10%, în timp ce pe piața de birouri scăderea a fost de până la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin închiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor în creștere, cu un trend ascendent și pe parcursul anului în 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 chiriași și 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 realizează că pentru a răzbi 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 "înghițe" 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.

Aproximativ o treime dintre specialiștii în domeniul imobiliar sunt de părere că în 2021 ne putem aștepta la creșteri de până în 10% pentru prețurile caselor și terenurilor, respectiv la scăderi pe segmentul spațiilor comerciale/office.

În 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. Despre 2021 credem 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 vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone mediana si centrala cu suprafete cuprinse intre 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 orasului Buhusi raman încă mult timp la stadiul de oferta.

Pe zona chiriilor, oferta este și mai mica, proprietarii preferand vanzarea 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 mica) 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 usoara crestere.**

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 2020 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 8 mp situat in Buhusi, str.N.Balcescu nr.1, este aceea de extindere a spatiului comercial existent.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 - 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 2020, 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.Al.I.Cuza	648	25	asfalt	18,5	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii (intre bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)	1500	13	asfalt	25	
3	Comparabila 3	Buhusi, Cornisa	600	25	asfalt	32	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Bodesti	990	23	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.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 8 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Dec-21		
Curs euro la 15.12.2021			4,9488		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	18,5	18,7	32	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	18,7	32	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	18,7	32	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	18,7	32	23	
Restrictii de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	-5%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-0,94	0,00	-1,15	
Valoare corectata(euro/mp)	19	17,8	32	22	
Conditii de piata	<i>tranzactie/ian .2018</i>	<i>oferta/nov 2021</i>	<i>oferta/nov 2021</i>	<i>oferta/nov 2021</i>	<i>Dec.2021</i>
Ajustare pt conditii de piata	30%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	5,55	-0,89	-1,60	-1,09	
Valoare corectata(euro/mp)	24	16,9	30	21	
Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.T.Vladimir escu nr.19 bis</i>	<i>Buhusi, Cornisa, str.Stefan cel Mare</i>	<i>Buhusi, str.Bodesti, zona lac Orbic</i>	<i>str.N.Balcescu nr.1</i>
Ajustare pt localizare	10%	25%	5%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	2,41	4,22	1,52	3,11	

Valoare corectata(euro/mp)	26	21,1	32	24	
Acces la strada	da	da	da	da	indirect
Ajustare pt acces la sosea	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,32	-1,05	-1,60	-1,19	
Valoare corectata(euro/mp)	25	20	30	23	
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)	25	20	30	23	
Deschidere	25	12	45	51	2,8
Ajustare pt deschidere	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,5	-2,0	-3,032	-2,27	
Valoare corectata(euro/mp)	23	18	27	20	
Suprafata (mp)	648	735	600	990	8
Ajustare pt suprafata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2,26	-1,80	-2,73	-2,04	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	25	18	
Utilitati	<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	1,837	
Valoare corectata(euro/mp)	20,36	16,23	24,56	20,21	
Corectie totala bruta	14,05	10,91	10,48	12,70	
Pondere corectie bruta	75,96%	58,32%	32,74%	55,20%	
Numar corectii	4	5	5	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					24,56
VALOARE TOTALA TEREN - lei					972
VALOARE TOTALA TEREN - euro					196

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;

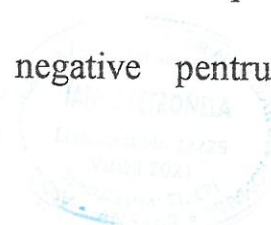
-pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect

-pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” pentru comparabilele 2,3 si 4 intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera si corectie pozitiva pentru comparabila 1 (teren vandut in 2018);

-pentru „localizare”, corecțiile sunt pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul;

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



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

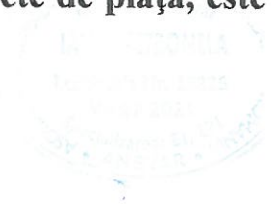
-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (deschideri mai favorabile);

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

-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 reseaua 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 24,56 euro/mp al proprietății 3.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 8 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 972 lei, echivalentul a 196 euro.



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

Vand teren, Buhusi, zona Cornisa ! 600mp, 19 500 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 600 m²

Descriere

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

Posibilitate utilități: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pret negociabil.

Accept unele variante cu imobiliare.

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.

