CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul intravilan supus evaluarii in suprafata de 24 mp, situat in Buhus, str.Florilor **este** de **2.500 lei,** echivalent **506 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Astfel, **valoarea redeventei minime anuale** calculata pentru suprafata de teren de 24 mp, **este de 384,68 lei (77,93 euro), pentru o perioada contractuala de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

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

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

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

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

La calculul redeventei minime a fost utilizata valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a terenului evaluat si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu

Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro





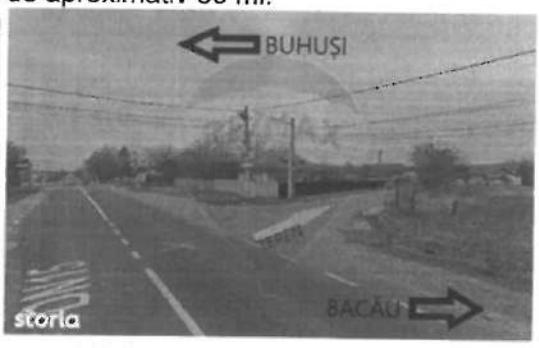
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21748
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.D.Cantemir din totalul de 206 mp – baterie garaje, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str. D.Cantemir, din totatul de 206 mp-baterie garaje, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.592 Lei, echivalent 516 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**391,76 Lei, echivalent 79,36 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**16,32 lei/mp, echivalent 3,31 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, din totalul de 206 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.D.Cantemir, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp din totalul de 206 mp, atribuit unor garaje, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 29 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referinţă euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecţia terenurilor supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

Cu prilejul inspecţiei s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;

*informare privind natura terenului şi seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu şi a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziţie de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare, ediţia romană ANEVAR şi IROVAL;

Informaţii internet/proprietar privind oferte cu proprietăţi comparabile si direct proprietar

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp atribuit unor garaje, situate in Buhusi, str.D.Cantemir, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 206 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada D.Cantemir, zona mediana (C) rezidentiala (blocuri de locuinte si case unifamiliale).

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (C), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si case familiale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte si case familiale.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii 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 aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.D.Cantemir, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piaţă a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări şi anume:
-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro , proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.D.Cantemir*
Ajustare pt localizare	12%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	3,43	2,76	2,76	3,73	
Valoare corectata(euro/mp)	32	21,2	21	29	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,18	3,18	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	32	24	24	29	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,4	
Valoare corectata(euro/mp)	32	24	24	30	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,4	-4,1	-4,875	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	27	20	19	24	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,31	-4,45	-4,29	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	21	16	15	18	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,64	0,47	0,46	0,54	
Valoare corectata(euro/mp)	22	16	16	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,789	0,760	0,901	
Valoare corectata(euro/mp)	**21,88**	**17,04**	**16,43**	**19,47**	
Corectie totala bruta	17,25	17,37	17,89	20,74	
Pondere corectie bruta	55,64%	86,85%	89,47%	76,82%	

Numar corectii	5	7	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**21,88**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.592**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**525**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 18,04 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada D.Cantemir, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.592 lei,** echivalentul a **525 euro.**

BANCU PETRONELA
Legitimație Nr. 13225
Valabil 2023
Specializări: EI, EPI
ANEVAR

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.592 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelulului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89%, unde riscul de tara este de 3,79%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+11,85\%)20 = 7,53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.592,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	52,90
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**398,84**
Redeventa actualizata	**euro**	**80,79**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**33,24**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,73**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**16,62**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,37**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii" de 24 mp, este de 391,76 lei/an (79,36 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.

Legitimatia Nr. 13225 Valabil 2023 Specializarea: EI, EF

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul intravilan supus evaluarii in suprafata de 24 mp, situat in Buhus, str.D.Cantemir **este** de **2.592 lei,** echivalent **516 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Astfel, **valoarea redeventei minime anuale** calculata pentru suprafata de teren de 24 mp, **este de 391,76 lei (79,36 euro), pentru o perioada contractuala de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

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

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

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

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

La calculul redeventei minime a fost utilizata valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a terenului evaluat si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere
Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro



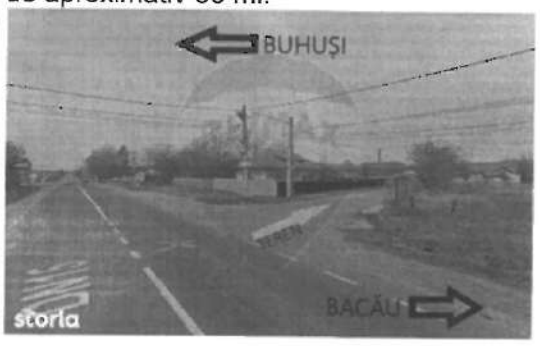


Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21749
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Spiru Haret din totalul de 220,8 mp – baterie garaje, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str.Spiru Haret, din totatul de 220,18 mp-baterie garaje, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.592 Lei, echivalent 525 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**398,84 Lei, echivalent 80,79 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**16,62 lei/mp, echivalent 3,37 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, din totalul de 220,18 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.Spiru Haret, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp din totalul de 220,18 mp, atribuit unor garaje, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui active necorporal sau a unei resurse natural".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

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 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Teren intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp din totalul de 220,18 mp-baterie garaje, situat in Buhusi, str.Spiru Haret.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 220,18 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Spiru Haret, zona mediana (B) rezidentiala (blocuri de locuinte si case unifamiliale).

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (B), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si case unifamiliale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii 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 aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Spiru Haret, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

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

-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.Spiru Haret*
Ajustare pt localizare	12%	18%	18%	18%	
Pret ajustat (euro/mp)	3,43	3,32	3,32	4,48	
Valoare corectata(euro/mp)	32	21,7	22	29	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,26	3,26	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	32	25	25	29	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,5	
Valoare corectata(euro/mp)	32	25	25	31	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,4	-4,3	-5,002	-6,17	
Valoare corectata(euro/mp)	27	21	20	25	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,31	-4,57	-4,40	-6,17	
Valoare corectata(euro/mp)	21	16	16	18	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,64	0,49	0,47	0,55	
Valoare corectata(euro/mp)	22	17	16	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,810	0,780	0,925	
Valoare corectata(euro/mp)	**21,88**	**17,49**	**16,85**	**19,98**	
Corectie totala bruta	17,25	18,26	18,80	21,88	

Pondere corectie bruta	55,64%	91,32%	94,01%	81,02%	
Numar corectii	5	7	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**21,88**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.592**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**525**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie „0" pentru comparabila 1 (localizare similara cu subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 21,88 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada Spiru Haret, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.592 lei,** echivalentul a **525 euro.**

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.592 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89% (riscul de tara este 3,79%).

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

$R_f + \beta$ x $Pr_t + Pr_c + Pr_n = K_e$

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+11,85\%)20 = 7,53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.592,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	52,90
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**398,84**
Redeventa actualizata	**euro**	**80,79**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**33,24**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,73**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**16,62**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,37**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii" de 24 mp, este de 398,84 lei/an (80,79 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul intravilan supus evaluarii in suprafata de 24 mp, situat in Buhusi, str.Spiru Haret **este** de **2.592 lei,** echivalent 525 **Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Astfel, **valoarea redeventei minime anuale** calculata pentru suprafata de teren de 24 mp, **este de 398,84 lei (80,79 euro), pentru o perioada contractuala de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

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

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

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

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

La calculul redeventei minime a fost utilizata valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a terenului evaluat si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro



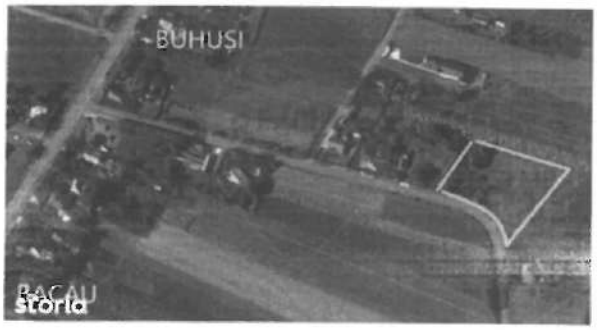


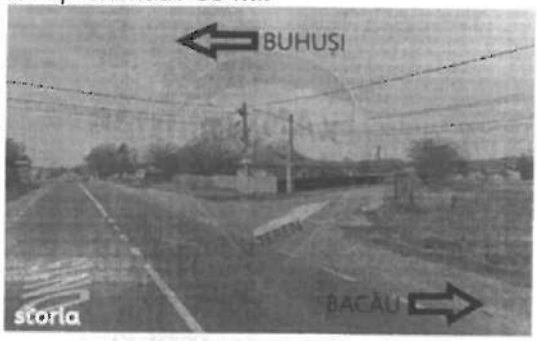
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21750
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Siretului din totalul de 382 mp – baterie garaje, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str.Siretului, din totatul de 382 mp-baterie garaje, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.315 Lei, echivalent 469 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**356,22 Lei, echivalent 72,16 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**14,84 lei/mp, echivalent 3,01 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi nici remunerarea, nu depind de valoarea raportată.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DE ANEVAR
Evaluator autorizat
IANCU PETRONELA
Legitimaţia Nr. 13225
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR • VENTURA

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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, din totalul de 382 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.Siretului, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp din totalul de 382 mp, atribuit unor garaje, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui active necorporal sau a unei resurse natural".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

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 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp din totalul de 382 mp-baterie garaje, situate in Buhusi, str.Siretului, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 382 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Siretului, zona mediana (C) rezidentiala (blocuri de locuinte si case unifamiliale).

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (C), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si case unifamiliale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere şi să caute noi oportunităţi, pe măsură ce situaţia se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Siretului, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

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

-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.Siretului*
Ajustare pt localizare	0%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,69	3,69	4,98	
Valoare corectata(euro/mp)	29	22,1	22	30	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,32	3,32	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	29	25	25	30	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,5	
Valoare corectata(euro/mp)	29	25	25	31	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,9	-4,3	-5,087	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	24	21	20	25	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,74	-4,64	-4,48	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	19	16	16	19	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,57	0,49	0,48	0,56	
Valoare corectata(euro/mp)	20	17	16	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,823	0,794	0,940	
Valoare corectata(euro/mp)	**19,54**	**17,78**	**17,14**	**20,31**	
Corectie totala bruta	12,60	18,86	19,41	22,63	

Pondere corectie bruta	40,65%	94,29%	97,03%	83,83%	
Numar corectii	4	7	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**19,54**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.315**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**469**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie „0" pentru comparabila 1 (localizare similara cu subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 19,54 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada Siretului, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.315 lei,** echivalentul a **469 euro.**

IANCU PETRONELA Legitimaţie Nr. 13225 Valabil 2023

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.315 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelulului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89%, unde riscul de tara este 3,79%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+11,85\%)20 = 7,53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.315,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	47,24
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**356,22**
Redeventa actualizata	**euro**	**72,16**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**29,68**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,01**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**14,84**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,01**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii" de 24 mp, este de 356,22 lei/an (72,16 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul intravilan supus evaluarii in suprafata de 24 mp, situat in Buhusi, str.Siretului **este** de **2.315 lei,** echivalent **469 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Astfel, **valoarea redeventei minime anuale** calculata pentru suprafata de teren de 24 mp, **este de 356,22 lei (72,16 euro), pentru o perioada contractuala de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

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

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

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

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

La calculul redeventei minime a fost utilizata valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a terenului evaluat si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro



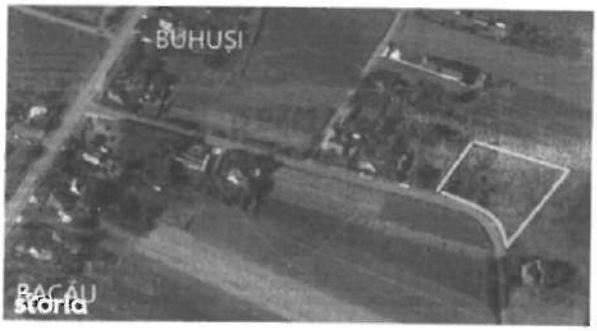


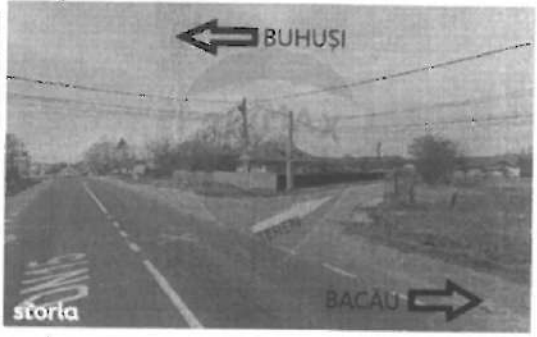
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21751
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Aleea Scolii, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str. Aleea Scolii, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.523 Lei, echivalent 511 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**388,22 Lei, echivalent 78,64 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**16,18 lei/mp, echivalent 3,28 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, situat în Buhusi, str.Aleea Scolii, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunţat mai sus, cel al ***estimării redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp, atribuit unui garaj, aflat in proprietatea U.A.T. Buhusi,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piaţă** = baza de evaluare, aşa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

*" **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare încunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 29 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referinţă euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecţia terenurilor supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

Cu prilejul inspecţiei s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;

*informare privind natura terenului şi seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu şi a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziţie de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare, ediţia romană ANEVAR şi IROVAL;

Informaţii internet/proprietar privind oferte cu proprietăţi comparabile si direct proprietar

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp atribuit unui garaj, situat in Buhusi, str.Aleea Scolii, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Aleea Scolii, zona mediana (B) rezidentiala (blocuri de locuinte), in apropierea DN15.

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (B), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte, in apropierea DN15.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere şi să caute noi oportunităţi, pe măsură ce situaţia se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Aleea Scolii, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piaţă a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări şi anume:
-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro , proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.Aleea Scolii*
Ajustare pt localizare	9%	18%	18%	18%	
Pret ajustat (euro/mp)	2,57	3,32	3,32	4,48	
Valoare corectata(euro/mp)	31	21,7	22	29	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,26	3,26	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	31	25	25	29	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,5	
Valoare corectata(euro/mp)	31	25	25	31	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,3	-4,3	-5,002	-6,17	
Valoare corectata(euro/mp)	26	21	20	25	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,17	-4,57	-4,40	-6,17	
Valoare corectata(euro/mp)	21	16	16	18	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,62	0,49	0,47	0,55	
Valoare corectata(euro/mp)	21	17	16	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,810	0,780	0,925	
Valoare corectata(euro/mp)	**21,30**	**17,49**	**16,85**	**19,98**	
Corectie totala bruta	16,09	18,26	18,80	21,88	
Pondere corectie bruta	51,89%	91,32%	94,01%	81,02%	



Numar corectii	5	7	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**21,30**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.523**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**511**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 21,30 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada Aleea Scolii, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.523 lei,** echivalentul a **511 euro.**

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.523 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89%, unde riscul de tara este de 3,79%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+11,85\%)20 = 7,53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.523,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	51,49
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**388,22**
Redeventa actualizata	**euro**	**78,64**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**32,35**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,55**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**16,18**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,28**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-construcții" de 24 mp, este de 388,22 lei/an (78,64 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
LANCU PETRONELA
Legitimația Nr. 13225
Valabil 2023
Specializarea: EI, EM
ANEVAR

CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Elaborarea lucrării de evaluare s-a făcut utilizând metode consacrate în practica internaţională, compatibile cu specificul economiei ţării noastre în perioada de tranziţie si ţinându-se seama de prevederile, normele şi recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel, valorile evidenţiate în lucrare, sunt valabile la data prezentei lucrări.

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piaţă estimatea** pentru terenul intravilan supus evaluarii in suprafata de 24 mp, situat in Buhus, str.Aleea Scolii **este** de **2.523 lei,** echivalent **511 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piaţă.**

Astfel, **valoarea redeventei minime anuale** calculata pentru suprafata de teren de 24 mp, **este de 388,22 lei (78,64 euro), pentru o perioada contractuala de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunostinţă.

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

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

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

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

La calculul redeventei minime a fost utilizata valoarea rezultata in Metoda Comparatiei de Piata, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale proprietatii. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata a terenului evaluat si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu

IANCU PETRONELA
Legitimatia Nr. 13625
Valabil 2023

Mai 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro





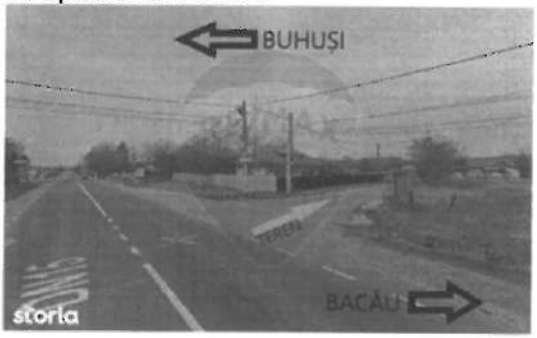
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21752
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Carpati, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str. Carpati, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.407 Lei, echivalent 488 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**370,37 Lei, echivalent 75,03 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**15,43 lei/mp, echivalent 3,13 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, situat în Buhusi, str.Carpati, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp, atribuit unui garaj, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

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 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecția terenurilor supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp atribuit unui garaj, situat in Buhusi, str.Carpati, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Carpati, zona mediana (C) rezidentiala (blocuri de locuinte).

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (C), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere şi să caute noi oportunităţi, pe măsură ce situaţia se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Carpati, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piaţă a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, prevăd posibilitatea utilizării a trei tipuri de abordări şi anume:
-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro , proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.Carpati*
Ajustare pt localizare	4%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,14	2,76	2,76	3,73	
Valoare corectata(euro/mp)	30	21,2	21	29	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,18	3,18	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	30	24	24	29	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,4	
Valoare corectata(euro/mp)	30	24	24	30	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,1	-4,1	-4,875	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	25	20	19	24	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,93	-4,45	-4,29	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	15	18	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,59	0,47	0,46	0,54	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	16	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,789	0,760	0,901	
Valoare corectata(euro/mp)	**20,32**	**17,04**	**16,43**	**19,47**	
Corectie totala bruta	14,15	17,37	17,89	20,74	
Pondere corectie bruta	45,65%	86,85%	89,47%	76,82%	

Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**20,32**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.407**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**488**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 20,32 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada Carpati, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.407 lei,** echivalentul a **488 euro.**

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.407 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89%, unde riscul de tara este de 3,79%.

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

$$\mathbf{R_f + \beta \times Pr_t + Pr_c + Pr_n = K_c}$$

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1\text{-}1/(1+a)^n = 1\text{-}1/(1+11{,}85\%)20 = 7{,}53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.407,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	49,12
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**370,37**
Redeventa actualizata	**euro**	**75,03**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**30,86**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,25**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**15,43**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,13**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii" de 24 mp, este de 370,37 lei/an (75,03 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.

BANCU PETRONELA Legitimatia Nr. 13223 Valabil 2023

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro





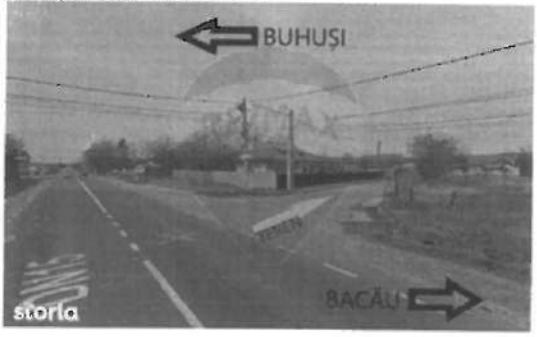
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

21753
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.1 Mai (vila 1,2,3) – baterie garaje, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, situat in **Buhusi str.1 Mai (vila 1,2,3), din totatul de 588 mp-baterie garaje, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	2.430 Lei, echivalent 492 euro
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**373,91 Lei, echivalent 75,74 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**15,58 lei/mp, echivalent 3,16 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, din totalul de 588 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.1 Mai (vila 1,2,3), in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp din totalul de 588 mp, atribuit unor garaje, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui active necorporal sau a unei resurse natural".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

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 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

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

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp atribuit unor garaje, situate in Buhusi, str.1 Mai (vila 1,2,3), proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 588 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada 1 Mai (vila 1,2,3), zona mediana (B) rezidentiala (blocuri de locuinte de tip vila).

In zona de amplasament se află reţele 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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (B), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte de tip vila.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte de tip vila.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii 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 aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii

legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.1 Mai, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

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

-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro , proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.1 Mai*
Ajustare pt localizare	5%	15%	15%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,43	2,76	2,76	2,49	
Valoare corectata(euro/mp)	30	21,2	21	27	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,18	3,18	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	30	24	24	27	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,4	
Valoare corectata(euro/mp)	30	24	24	29	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,1	-4,1	-4,875	-5,75	
Valoare corectata(euro/mp)	25	20	19	23	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,98	-4,45	-4,29	-5,75	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	15	17	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,60	0,47	0,46	0,52	
Valoare corectata(euro/mp)	21	16	16	18	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,789	0,760	0,862	
Valoare corectata(euro/mp)	**20,51**	**17,04**	**16,43**	**18,62**	
Corectie totala bruta	14,54	17,37	17,89	18,85	

Pondere corectie bruta	46,90%	86,85%	89,47%	69,82%	
Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**20,51**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.430**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**492**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai defavorabile decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (localizare mai favorabila decat subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 20,51 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada 1 Mai, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.430 lei,** echivalentul a **492 euro.**

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.430 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)

c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 4,89% (riscul de tara este 3,79%, rata fara risc 1,1%).

c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare ("unlevered Beta"). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,66.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 9,73%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 7,1% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 6,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

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

4,89% + 0,66 x 9,73% + 7,1 + 6,0% = 24,41%.

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 11,23% la aprilie 2023).

(1 + rata nominala) = (1 + rata reala)(1 + rata inflatiei)

rata reala = (1 + rata nominala)/(1 + rata inflatiei) – 1

Rata de actualizare reala = 11,85%

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

$1-1/(1+a)^n = 1-1/(1+11,85\%)20 = 7,53978$

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

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.430,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	49,59
rata de actualizare	%	11,85%
numarul de ani aferenti contractului	ani	20,00
factorul de actualizare (1 - 1/(1+a)20)/a	-	7,53978
Redeventa actualizata	**lei**	**373,91**
Redeventa actualizata	**euro**	**75,74**
Redeventa lunara actualizata lunara	**lei**	**31,16**
Redeventa lunara actualizata lunara	**euro**	**6,31**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**lei/mp**	**15,58**
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	**euro/mp**	**3,16**

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii" de 24 mp, este de 373,91 lei/an (75,74 euro/an), pentru o perioada contractuala de 20 ani.

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .
Suprafata : 500 mp .
Pret : 15.500 Euro



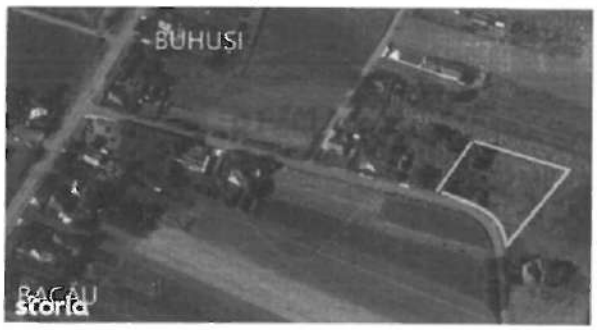


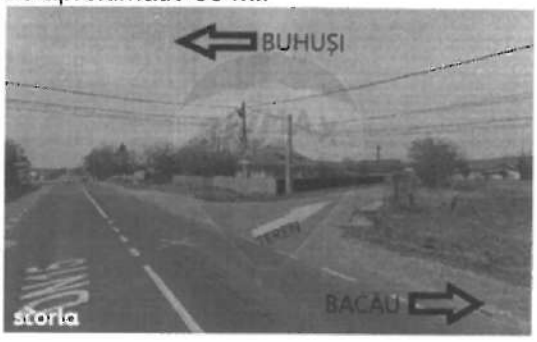
Comparabila 2 si 3

Teren intravilan in Buhusi / Strada Libertatii - de vanzare
15 500 € *si imprejmuit cu gard. Exista un singur proprietar.*

Descriere

Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.
Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp
Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.
Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.
Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.





Comparabila 4

Teren în Buhusi, Stefan cel Mare, 15 990 €

- 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.
Pentru mai multe detalii sunați, pretul se stabilește si se negociază la vizualizare, nu prin telefon.
Accept unele variante cu imobiliare.





Comparabila 3

Vand teren pentru constructii vila

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 deschidere124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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

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

11755
12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Libertatii, din totalul de 741,72 mp-baterie garaje, in vederea estimarii valorii anuale de concesiune pe o perioada de 20 de ani

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

Mai 2023

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea redeventei minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp**, din totalul de 741,72 mp), situat in **Buhusi str. Libertatii, proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

Inspecţia in teren, informarea cu date de piaţă precum şi întocmirea raportului de evaluare, s-au desfaşurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referinţă pentru care sunt valabile toate calculele, analizele şi estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	**2.731 Lei, echivalent 553 euro**
Valoare redeventa minima **anuala,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**420,23 Lei, echivalent 85,12 euro**
Valoare redeventa minima/**mp,** pentru o perioada contractuala de 20 ani	**17,51 lei/mp, echivalent 3,55 euro/mp**

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

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

-inspecţia proprietăţii evaluate precum şi investigaţiile, analizele şi calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a realizat lucrarea

-informaţiile raportate sunt adevarate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor din mai multe surse

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

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

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

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR şi deţine competenţa 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 concordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 şi confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietăţii evaluate
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunoştinţele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevărate şi bazate pe fapte reale şi au fost verificate în limita posibilităţilor
- onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate, de calificare profesională
- evaluatorul are experienţă în ceea ce priveşte localizarea şi categoria de proprietate care este evaluată
- evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a bunurilor supuse evaluării
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului
- nici realizarea evaluării şi 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 şi proprietăţi imobiliare, licitator atestat ANP cu licenţa nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi şi proprietăţi imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activităţi de servicii prestate în principal societăţilor comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate de specialişti (evaluatori atestaţi ANEVAR, proiectanţi, jurişti, experţi contabili, etc.) colaboratori, care respectă în relaţiile cu clienţii principii bazate pe : integritate, obiectivitate, independenţă, competenţă profesională, secret profesional şi comportament deontologic.

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

Experienţa în executarea lucrărilor de evaluare se reflectă în efectuarea de studii şi evaluări pentru societăţi cu capital privat sau mixt, în cadrul societăţii, 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafaţă de 24 mp, din totalul de 741,72 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii, in vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietăţii menţionate, în vederea concesionarii pe o perioada de 20 de ani, in baza Codului Administrativ-parte integranta din OG nr.57/2019.

Terenul este 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 redeventei minime anuale pentru un esantion de teren in suprafata de 24 mp, atribuit unui garaj, 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."*

Conform Standardelor ANEVAR, "redeventa" *reprezinta "O plata facuta pentru dreptul de a utiliza un activ, in special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale".*

Conform Codului Fiscal *aceasta reprezinta "platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosinta".*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condiţiile pieţei sau în caracteristicile proprietăţii.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 29 Mai 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referinţă euro, la data de 15 Mai 2023, este : 1 euro = 4,9365 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Plan de situatie

Inspecţia terenurilor supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 15.05.2023.

Cu prilejul inspecţiei s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;

*informare privind natura terenului şi seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu şi a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziţie de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare, ediţia romană ANEVAR şi IROVAL;

Informaţii internet/proprietar privind oferte cu proprietăţi comparabile si direct proprietar

Legea nr.219/1998 – privind regimul concesionarilor

Codul Administrativ

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze şi ipoteze speciale

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

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

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce priveşte descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor 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 şi administrare competentă

-toate informaţiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanţii asupra preciziilor

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

-se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice

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

-deţinerea 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 consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris şi-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerate în întregime şi orice divizare în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în intregime sau parţial, în documente, circulare sau în declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificaţia formei şi a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul şi uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de client, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

2.9.Declaratia de conformitate

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

In 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 şi descrierea proprietăţii

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii", in suprafata de 24 mp atribuit unui garaj, situat in Buhusi, str.Libertatii, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situaţia juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietăţii

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Libertatii, zona mediana (B) rezidentiala (blocuri de locuinte, spatii comerciale la parterul blocurilor si independente, imobile cu activitate industriala-productie), in apropierea DN15.

In zona de amplasament se află reţele de transport :
- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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 găseste proprietatea evaluata este zona mediana (B), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte, in apropierea DN15.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Concluzie privind amplasarea proprietăţii : zona de referinţă – zona mediana a orasului cu blocuri de locuinte, spatii comerciale la parterul blocurilor si independente, imobile cu activitate industriala-productie.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluarii, reprezinta un teren de sub o constructie-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETEI.ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente, numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile.

Treptat, investitorii încep să capete încredere şi să caute noi oportunităţi, pe măsură ce situaţia se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizeaza ca pentru a razbate in conditiile competitive din aceatsa 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.

Anul 2023 a început cu o scădere a vânzărilor de locuințe, atât față de decembrie 2022, cât și față de ianuarie 2022, arată datele transmise de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

În luna ianuarie 2023 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 33.274 de imobile, cu 26.590 mai puține față de luna decembrie 2022. Comparativ, în luna ianuarie 2022 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 39.510 de imobile.

Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna ianuarie 2023 este cu 6.236 mai mic față de perioada similară a anului 2022.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în ianuarie 2023, în București – 6.945, Brașov – 1.928 și Ilfov – 1.458. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 174, Covasna – 180 și Olt – 184.

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, in imobiliare achizia de case sau apartamente nu mai este o investitie buna . În schimb pentru că inflația erodează puterea de cumpărare a banilor se recomanda achizitia 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

Previziunea pentru anul 2023, arata ca, cererea ar putea, să scadă, deoarece incertitudinile mari și creșterea ratelor la creditele ipotecare fac din achiziția de imobile o alternativă mai puțin atractivă. Volumul de livrări ar trebui, de asemenea, să se reducă și el puțin, pe fondul costurilor de construcție mai mari, mai ales după anul 2022, care a fost probabil un maxim al ultimelor decenii în ceea ce privește livrările de imobile in special in zonele rezidentiale de blocuri de locuinte.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori".

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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii subiect al evaluarii.CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin analiza fezabilitatii legata de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului si de cresterea potentiala a valorii.

Cea mai buna utilizare este un concept fundamental format si utilizat pe orice piata imobiliara.

Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata imobiliara este o cerinta primordiala pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica investitia propusa.

Acest fapt se intampla atunci cand apare deprecierea externa a pietei.

Din analiza pieţei imobiliare, din zona de amplasament a proprietăţii, supuse evaluării şi analizând criteriile CMBU, apreciem urmatoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Libertatii, este aceea de utilizare incontinuare ca teren concesionat pentru constructia existenta-garaj auto. Concesionarea suprafetei de teren de 24 mp pe o perioada de 20 de ani, ii ofera posibilitatea utilizarii fara restrictii (decat acelea impuse de concesionar), luind in considerare si faptul ca pe termen mediu si lung nu se prevede schimbarea utilizarii actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordările în evaluare, descrise şi definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale preţului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituţiei.

6.1.Abordarea evaluării

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

-Abordarea prin piaţă
-Abordarea prin Venit
-Abordarea prin Cost

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preţ se cunoaşte.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor de tranzacţionare a activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie corectat pentru a reflecta orice diferenţe faţă de condiţiile tranzacţiilor efective şi să fie definit *tipul valorii* şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii, faţă de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

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 piaţă

Drepturile asupra proprietăţii imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul şi clădirea, de care este ataşat dreptul asupra proprietăţii imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacţionează pe piaţă, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piaţă* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietăţii imobiliare.* Pentru a putea compara subiectul evaluării cu preţul altui drept asupra *proprietăţii imobiliare,* care a fost recent tranzacţionat sau care poate fi disponibil pe piaţă, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparaţie adecvată. Unităţile de comparaţie, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza preţurilor de vânzare prin calcularea preţului pe metru pătrat pentru clădiri sau a preţului pe mp pentru teren. Alte unităţi folosite pentru compararea preţurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăţilor, sunt preţul pe cameră sau preţul pe unitatea de producţie, de exemplu în cazul producţiei agricole. O unitate de comparaţie este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios şi este aplicată proprietăţii subiect şi proprietăţilor comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparaţie utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obişnuit de către participanţii pe piaţa relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informaţii despre preţul comparabil se determină prin comparaţia diferitelor caracteristici ale proprietăţii imobiliare ale tranzacţiei/ofertei, din care au rezultat datele despre preţ, cu cele ale proprietăţii evaluate.

Trebuie luate în considerare diferenţele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preţ şi dreptul asupra proprietăţii supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta şi caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi *data evaluării* cerută.

Metoda comparaţiei directe consideră că preţurile/ofertele proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Valoarea de piata poate fi deci calculată în urma studierii preţurilor de pe piaţă ale proprietăţilor competitive pe segmentul respectiv de piaţă. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţii este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii.

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT		SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51		500	18	asfalt	31	Imobiliare .ro, homezz.ro , proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii nr.409		775	17	asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii nr.409		960	20	asfalt	20	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Stefan cel Mare-Cornisa		600	27	asfalt	27	

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

Estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi comparabile şi comparând caracteristicile acestora cu cele ale proprietăţii supusă evaluării, se fac corecţii, ±, funcţie de asemănările şi diferenţele între proprietăţi obţinându-se valori echivalente la final. Se reţine ca fiind valoarea terenului de evaluat, valoarea proprietăţii care a suferit cele mai mici corecţii brute.

Evaluare teren intravilan in suprafata de 24 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			**Mai 2023**		
Curs euro la 15.05.2023			4,9365		
Numar cadastral					
Pret de oferta teren(euro/mp)	**31**	**20**	**20**	**27**	
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)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*	*de piata*
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*	*independent*
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	

Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	*nu*	*nu*	*nu*	*nu*	*da*
Ajustare pt restrictii de utilizare	-3%	-3%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,93	-0,60	-0,60	-0,81	
Valoare corectata(euro/mp)	30	19,4	19	26	
Conditii de piata	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*oferta/Mai 2023*	*Mai 2023*
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,50	-0,97	-0,97	-1,31	
Valoare corectata(euro/mp)	29	18,4	18	25	
Localizare	*Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Libertatii nr.409*	*Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa*	*str.Libertatii (in apropierea strazii Aleea Scolii)*
Ajustare pt localizare	18%	23%	23%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	5,14	4,24	4,24	4,98	
Valoare corectata(euro/mp)	34	22,7	23	30	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da,asfaltata	da,asfaltata
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,40	3,40	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	34	26	26	30	
Topografie	*plana*	*plana*	*plana*	*panta*	*plana*
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,5	
Valoare corectata(euro/mp)	34	26	26	31	
Deschidere	*18*	*17*	*20*	*27*	*3,5*
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,7	-4,4	-5,214	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	28	22	21	25	
Suprafata (mp)	*500*	*775*	*960*	*600*	*24*
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,60	-4,76	-4,59	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	22	17	16	19	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,67	0,51	0,49	0,56	
Valoare corectata(euro/mp)	23	17	17	19	
Utilitati	*el, a-c, g*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g, neracordate*	*el, a-c, g*
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,844	0,813	0,940	
Valoare corectata(euro/mp)	**23,05**	**18,23**	**17,57**	**20,31**	
Corectie totala bruta	19,57	19,75	20,31	22,63	
Pondere corectie bruta	63,14%	98,76%	101,56%	83,83%	

Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					**23,05**
VALOARE TOTALA TEREN - lei					**2.731**
VALOARE TOTALA TEREN - euro					**553**

Corecţii:

-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 toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;

-pentru „conditiile de piata", corectiile sunt „-5%" intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;

-pentru „localizare", corectiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);

-pentru „acces la strada", corectiile sunt: „0" pentru comparabila 1 (comparabila situata similar) si corectii pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile situate la o distanta de pana in 500 m de strada principala);

-pentru „topografie": corectii „0" pentru comparabilele 1, 2 si 3 (topografii plane la fel cu subiectul) si corectie pozitiva pentru comparabila 4;

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

-pentru „suprafaţă" au fost aplicate corecţii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);

-pentru „utilităţi', au fost aplicate corecţii „0" pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecţii şi ponderea cea mai scăzută a corecţiei totale brute, a condus la alegerea preţului pe mp al terenului de evaluat, şi anume 21,30 euro/mp al proprietăţii 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii" in suprafata de 24 mp, situat pe strada Libertatii, conform abordării pe baza **comparaţiei directe de piaţă, este** de **2.731 lei,** echivalentul a **553 euro.**

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea concesiunii minime anuale (pe o durata de 20 de ani) a terenului in suprafata de 24 mp, astfel:

Estimarea redeventei minime

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

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

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

a. estimarea valorii de piata a proprietatii;
b. estimarea redeventei brute;
c. estimarea ratei de actualizare (a);
d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $\mathbf{R_{minima} = R_{bruta} \times FA}$.

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.731 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula R_{bruta} = Valoare de piata proprietate / Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, "limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".)