

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:

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

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

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).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 11,85\%$$

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 $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.731,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	55,73
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	420,23
Redeventa actualizata	euro	85,13
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	35,02
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	7,09
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	17,51
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	3,55

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 24 mp, este de 420,23 lei/an (85,13 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 internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 24 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii este de 2.731 lei, echivalent 553 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Astfel, valoarea redevenței minime anuale calculată pentru suprafața de teren de 24 mp, este de 420,23 lei (85,13 euro), pentru o perioadă contractuală de 20 de ani.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Mai 2023

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 oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilităţi: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunaţi, pretul se stabileşte 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 deschidere 124mp 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

21756

12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan „curti-constructii” in suprafata de 24 mp situat in Buhusi, str.Tineretului (zona Siretului), din totalul de 1040,5 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 redevenței minime anuale pentru un esanțion de **teren intravilan curți-construcții în suprafață de 24 mp**, situat în **Buhusi str.Tineretului (zona Siretului)**, din **totalul de 1040,5 mp-baterie garaje, proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	2.477 Lei, echivalent 502 euro
Valoare redevență minimă anuală , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	381,14 Lei, echivalent 77,21 euro
Valoare redevență minimă/ mp , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	15,58 lei/mp, echivalent 3,16 euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimație nr.13225, cu specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. și desfășoară următoarele activități:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea redevenței minime anuale pentru un esanțion de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 24 mp, din totalul de 1040,5 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.Tineretului (zona Siretului), în vederea concesiunii pe o perioadă 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 proprietății menționate, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani, în baza Codului Administrativ-parte integrantă 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de teren în suprafața de 24 mp din totalul de 1040,5 mp, atribuit unor garaje, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Conform Standardelor ANEVAR, “redevența” reprezintă “O plată făcută pentru dreptul de a utiliza un activ, în special a unui active necorporal sau a unei resurse natural”.

Conform Codului Fiscal aceasta reprezintă “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

Inspectia 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 și ipoteze speciale

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

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

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

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

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

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 și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 24 mp din totalul de 1040,5 mp-baterie garaje, situate in Buhusi, str.Tineretului (zona Siretului), proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 1040,5 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Tineretului (zona Siretului), zona mediana (B) rezidentiala (blocuri de locuinte, Spitalul orasesnesc).

In zona de amplasament se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona mediana (B), zona rezidențială cu blocuri de locuințe, Spitalul oasenesc.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orașului cu blocuri de locuințe, Spital.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării, reprezintă un teren de sub o construcție-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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

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

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

4.3. Analiza cererii

Previziunea pentru anul 2023, arată că, 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 în special în zonele rezidențiale de blocuri de locuințe.

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 și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

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

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

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății subiect al evaluării. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin analiza fezabilității

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 proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafata de 24 mp situat în Buhusi, str.Tineretului (zona 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 și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLA SAMENT	SUPRA FATA 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 proprietăți prezentate mai sus.

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

Evaluare teren intravilan in suprafata de 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	
Restricții de utilizare	nu	nu	nu	nu	da
Ajustare pt restricții 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	
Condiții de piață	oferta/Mai 2023	oferta/Mai 2023	oferta/Mai 2023	oferta/Mai 2023	Mai 2023
Ajustare pt condiții de piață	-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.Tineretului (zona Siretului)
Ajustare pt localizare	7%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	2,00	3,69	3,69	4,98	
Valoare corectata(euro/mp)	31	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)	31	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)	31	25	25	31	
Deschidere	18	17	20	27	3,5
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,2	-4,3	-5,087	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	25	21	20	25	
Suprafata (mp)	500	775	960	600	24
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,07	-4,64	-4,48	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	20	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)	0,61	0,49	0,48	0,56	
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	0,823	0,794	0,940	
Valoare corectata(euro/mp)	20,90	17,78	17,14	20,31	
Corectie totala bruta	15,31	18,86	19,41	22,63	

Pondere corectie bruta	49,39%	94,29%	97,03%	83,83%	
Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					20,90
VALOARE TOTALA TEREN - lei					2.477
VALOARE TOTALA TEREN - euro					502

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corecțiile 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 „suprafată” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 20,90 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 24 mp, situat pe strada Tineretului (zona Siretului), conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 2.477 lei, echivalentul a 502 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 / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

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

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.477 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 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 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:

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

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

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).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 11,85\%$$

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 $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.477,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	50,55
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	381,14
Redeventa actualizata	euro	77,21
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	31,76
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	6,43
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	15,88
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	3,22

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 24 mp, este de 381,14 lei/an (77,21 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 internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 24 mp, situat în Buhusi, str.Tineretului (zona Siretului) **este de 2.477 lei, echivalent 502 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.**

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 24 mp, **este de 381,14 lei (77,21 euro), pentru o perioadă contractuală de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

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

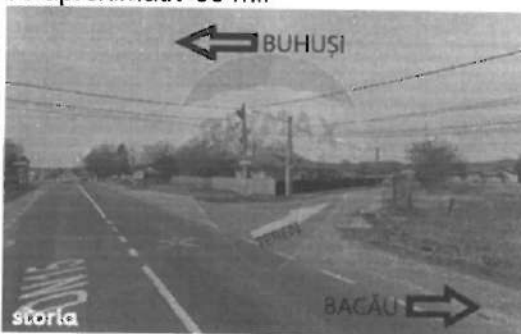
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

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 oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilităţi: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunaţi, pretul se stabileşte 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 deschidere 124mp 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

21754.

12. IUN. 2023

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii” in suprafata
de 24 mp situat in Buhusi, str.Tineretului, din totalul
de 570 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-construcții în suprafață de 24 mp**, situat în **Buhusi str.Tineretului**, din **totalul de 570 mp-baterie garaje**, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	2.639 Lei, echivalent 535 euro
Valoare redevența minimă anuală , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	406,07 Lei, echivalent 82,26 euro
Valoare redevența minimă/ mp , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	16,92 lei/mp, echivalent 3,43 euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea redevenței minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-constructii în suprafață de 24 mp, din totalul de 570 mp-baterie garaje, situat în Buhusi, str.Tineretului, în vederea concesiunii pe o perioadă 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 proprietății menționate, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani, în 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de teren în suprafața de 24 mp din totalul de 570 mp, atribuit unor garaje, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Conform Standardelor ANEVAR, “redeventa” reprezintă “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

Inspectia 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 și ipoteze speciale

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

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

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

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

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

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 și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 24 mp din totalul de 570 mp-baterie garaje, situate in Buhusi, str.Tineretului, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan de categoria curti-constructii in suprafata de 24 mp, din totalul de 570 mp-baterie garaje, este in proprietatea U.A.T Buhusi conform documentelor prezentate.

3.3. Amplasamentul proprietății

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

In zona de amplasament se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona mediana (B), zona rezidențială cu blocuri de locuințe.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orașului cu blocuri de locuințe, de la intersecția cu str.Republicii până la Spitalul orășenesc.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării, reprezintă un teren de sub o construcție-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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

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

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

4.3. Analiza cererii

Previziunea pentru anul 2023, arată că, 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 în special în zonele rezidențiale de blocuri de locuințe.

4.4. Analiza echilibrului pieței

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 și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

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

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

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății subiect al evaluării. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin analiza fezabilității legate de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului și de creșterea potențiala a valorii.

Cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților pe piața imobiliară este o cerință primordială pentru edificarea asupra CMBU.

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren este de a păstra terenul în scopuri investitoriale, adică terenul să rămână liber sau să fie utilizat pentru o utilizare intermediară până când cererea justifică investiția propusă.

Acest fapt se întâmplă atunci când apare deprecierea externă a pieteii.

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafața de 24 mp situat în Buhusi, str.Tineretului (intersecția cu str.Republicii până la Spitalul orăsenesc), este aceea de utilizare în continuare ca teren concesionat pentru construcția existentă-garaj auto. Concesionarea suprafeței de teren de 24 mp pe o perioadă de 20 de ani, îi oferă posibilitatea utilizării fără restricții (decat acelea impuse de concesionar), luând în considerare și faptul că pe termen mediu și lung nu se prevede schimbarea utilizării actuale.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

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

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLASAMENT	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 proprietăți prezentate mai sus.

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

Evaluare teren intravilan in suprafata de 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	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restricții de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
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	
Condiții de piață	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>Mai 2023</i>
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	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa</i>	<i>str.Tineretului i (intersectia cu str.Republicii pana la Spital)</i>
Ajustare pt localizare	14%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	4,00	3,69	3,69	4,98	
Valoare corectata(euro/mp)	33	22,1	22	30	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>da,asfaltata</i>	<i>da,asfaltata</i>
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)	33	25	25	30	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>panta</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,5	
Valoare corectata(euro/mp)	33	25	25	31	
Deschidere	<i>18</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>27</i>	<i>3,5</i>
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,5	-4,3	-5,087	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	27	21	20	25	
Suprafata (mp)	<i>500</i>	<i>775</i>	<i>960</i>	<i>600</i>	<i>24</i>
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,41	-4,64	-4,48	-6,27	
Valoare corectata(euro/mp)	22	16	16	19	
Categorie teren	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.curti-constr</i>
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,65	0,49	0,48	0,56	
Valoare corectata(euro/mp)	22	17	16	19	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,823	0,794	0,940	
Valoare corectata(euro/mp)	22,27	17,78	17,14	20,31	

Corectie totala bruta	18,02	18,86	19,41	22,63	
Pondere corectie bruta	58,14%	94,29%	97,03%	83,83%	
Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					22,27
VALOARE TOTALA TEREN - lei					2.639
VALOARE TOTALA TEREN - euro					535

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corecțiile 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 „suprafată” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 20,90 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 24 mp, situat pe strada Tineretului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 2.639 lei, echivalentul a 535 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 / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

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

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.639 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 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 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:

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

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

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).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 11,85\%$$

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 $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.639,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	53,86
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	406,07
Redeventa actualizata	euro	82,26
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	33,84
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	6,85
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	16,92
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	3,43

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 24 mp, este de 406,07 lei/an (82,26 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 internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 24 mp, situat în Buhusi, str.Tineretului este de 2.639 lei, echivalent 535 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Astfel, valoarea redevenței minime anuale calculată pentru suprafața de teren de 24 mp, este de 406,07 lei (82,26 euro), pentru o perioadă contractuală de 20 de ani.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

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 oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilităţi: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunaţi, pretul se stabileşte 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 deschidere 124mp 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

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii” in suprafata
de 24 mp situat in Buhusi, str.Stefan cel Mare, din
totalul de 66 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-construcții în suprafață de 24 mp**, din totalul de 66 mp, situat în **Buhusi str. Stefan cel Mare, proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	2.454 Lei, echivalent 497 euro
Valoare redevența minimă anuala , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	377,60 Lei, echivalent 76,49 euro
Valoare redevența minimă/ mp , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	15,73 lei/mp, echivalent 3,19 euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petrónela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Petronela Iancu



II.TERMEI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225, cu specialitatile evaluator intreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. si desfasoara urmatoarele activitati:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea redevenței minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curti-construcții în suprafață de 24 mp, din totalul de 66 mp, situat în Buhusi, str.Stefan cel Mare, în vederea concesiunii pe o perioadă 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 proprietății menționate, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani, în 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de teren în suprafața de 24 mp, din totalul de 66 mp, atribuit unor garaje, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Conform Standardelor ANEVAR, “redeventa” reprezintă “O plata facută pentru dreptul de a utiliza un activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale”.

Conform Codului Fiscal aceasta reprezintă “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 dispoziție, următoarele 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 română 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 și ipoteze speciale

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

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

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

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

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

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 și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 24 mp, din totalul de 66 mp, atribuit unor garaje, situat in Buhusi, str.Stefan cel Mare, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația 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 proprietății

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

In zona de amplasament se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2).

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona mediana (B), zona rezidențială cu blocuri de locuințe și case unifamiliale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orașului cu blocuri de locuințe și case unifamiliale.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării, reprezintă un teren de sub o construcție-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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

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

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, în 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 mențina, 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 proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafața de 24 mp situat în Buhusi, str.Stefan cel Mare, 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 și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLASAMENT	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.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 proprietăți prezentate mai sus.

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

Evaluare teren intravilan in suprafata de 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	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	

Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restrictii de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
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	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>Mai 2023</i>
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	<i>Buhusi, str.A.I.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa</i>	<i>str.Stefan cel Mare</i>
Ajustare pt localizare	6%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,71	2,76	2,76	3,73	
Valoare corectata(euro/mp)	30	21,2	21	29	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>da,asfaltata</i>	<i>da,asfaltata</i>
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	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>panta</i>	<i>plana</i>
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	<i>18</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>27</i>	<i>3,5</i>
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)	<i>500</i>	<i>775</i>	<i>960</i>	<i>600</i>	<i>24</i>
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,03	-4,45	-4,29	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	15	18	
Categorie teren	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.curti-constr</i>
Ajustare	3%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,60	0,47	0,46	0,54	
Valoare corectata(euro/mp)	21	16	16	19	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,789	0,760	0,901	
Valoare corectata(euro/mp)	20,71	17,04	16,43	19,47	
Corectie totala bruta	14,92	17,37	17,89	20,74	
Pondere corectie bruta	48,14%	86,85%	89,47%	76,82%	

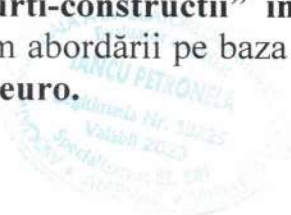
Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					20,71
VALOARE TOTALA TEREN - lei					2.454
VALOARE TOTALA TEREN - euro					497

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corecțiile 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 „suprafată” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 20,71 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 24 mp, situat pe strada Stefan cel Mare, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 2.454 lei, echivalentul a 497 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 / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

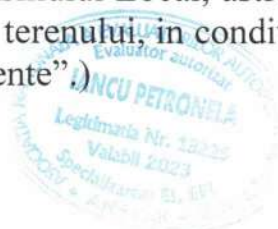
Valoarea proprietatii s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 4, pct.4.2.1. (Abordarea prin piata)

Valoarea proprietatii imobiliare “Teren intravilan 24 mp” :

2.454 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 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:

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

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

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).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 11,85\%$$

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 $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.454,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	50,08
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	377,60
Redeventa actualizata	euro	76,49
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	31,47
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	6,37
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	15,73
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	3,19

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 24 mp, este de 377,60 lei/an (76,49 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 internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 24 mp, din totalul de 66 mp, situat în Buhusi, str.Stefan cel Mare **este de 2.454 lei**, echivalent 497 Euro, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.**

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 24 mp, **este de 377,60 lei (76,49 euro), pentru o perioadă contractuală de 20 de ani.**

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

La calculul redevenței minime a fost utilizată valoarea rezultată în Metoda Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a terenului evaluat și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

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 €

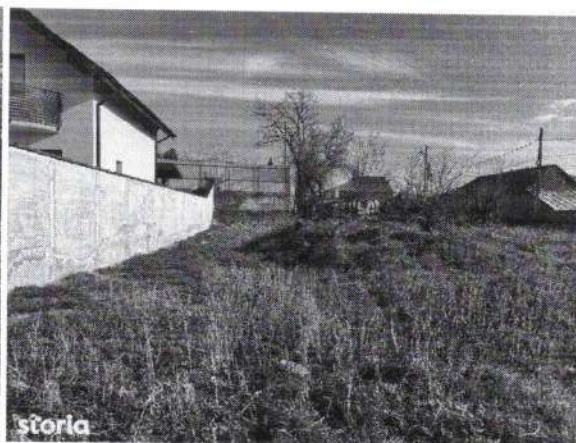
Descriere

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

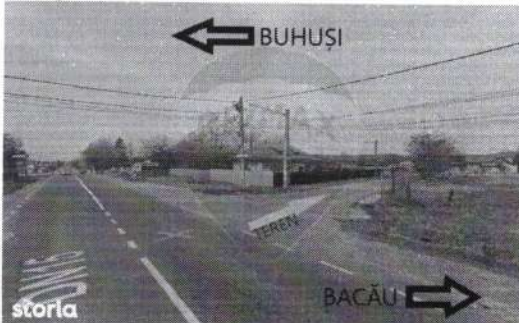
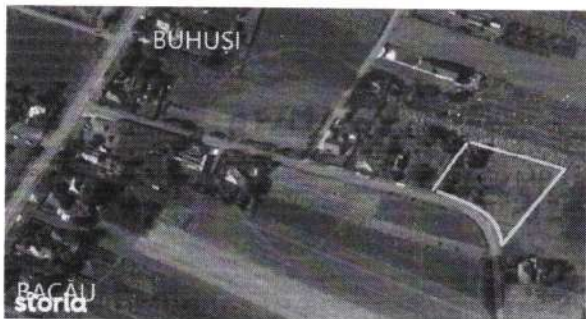
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

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 oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilităţi: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunaţi, pretul se stabileşte 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 deschidere 124mp 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

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii” in suprafata
de 24 mp situat in Buhusi, str.Trotus,
din totalul de 79 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de **teren intravilan curti-construcții în suprafață de 24 mp**, situat în **Buhusi str. Trotus, proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 15.05-29.05.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.05.2023.

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

VALOAREA DE PIATA	2.384 Lei, echivalent 483 euro
Valoare redevența minimă anuala , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	366,83 Lei, echivalent 74,31 euro
Valoare redevența minimă /mp , pentru o perioadă contractuală de 20 ani	15,28 lei/mp, echivalent 3,10 euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

Lucrarea a fost elaborată la solicitarea beneficiarului U.A.T. Buhusi, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimație nr.13225, cu specialitățile evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996. și desfășoară următoarele activități:

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnați

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea redevenței minime anuale pentru un esantion de teren intravilan curți-construcții în suprafață de 24 mp, situat în Buhusi, str.Trotus, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani.

2.4.Identificarea proprietății imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în vederea concesiunii pe o perioadă de 20 de ani, în baza Codului Administrativ-parte integrantă 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 redevenței minime anuale pentru un esantion de teren în suprafața de 24 mp, atribuit unor garaje, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

Conform Standardelor ANEVAR, “redevența” reprezintă “O plată facută pentru dreptul de a utiliza un activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale”.

Conform Codului Fiscal aceasta reprezintă “platile de orice natura primite pentru folosirea ori dreptul de folosință”.

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 dispoziție, următoarele documente:

-Plan de situație

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 și ipoteze speciale

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

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

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

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și uzul clientului. Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

2.9.Declaratia de conformitate

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

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 și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 24 mp, din atribuit unor garaje, situat in Buhusi, str.Trotus, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația 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 proprietății

Terenul proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe strada Trotus, zona mediana (C) rezidentiala (preponderent case unifamiliale).

In zona de amplasament se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona mediana (B), zona rezidențială cu blocuri de locuințe și case unifamiliale.

Zona de amplasament are acces la toate utilitățile.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orașului preponderent cu case unifamiliale.

3.5. Descrierea terenului

Terenul supus evaluării, reprezintă un teren de sub o construcție-garaj auto.

CAP.4 ANALIZA PIETELĂRII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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

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

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

4.3. Analiza cererii

Previziunea pentru anul 2023, arată că, 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 în special în zonele rezidențiale de blocuri de locuințe.

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 și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

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

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

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății subiect al evaluării. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin analiza fezabilității

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 proprietăți bazată pe ipoteza că lotul de teren este liber sau poate deveni liber, prin demolarea oricăror construcții.

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan în suprafata de 24 mp situat în Buhusi, str.Trotus, 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 și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1. Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte de terenuri

Nr. crt	COMPARABIL A	AMPLA SAMENT	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.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 proprietăți prezentate mai sus.

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

Evaluare teren intravilan in suprafata de 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	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	

Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	27	
Restricții de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restricții 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	
Condiții de piață	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>oferta/Mai 2023</i>	<i>Mai 2023</i>
Ajustare pt condiții de piață	-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	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Stefan cel Mare-Cornisa</i>	<i>str.Trotus</i>
Ajustare pt localizare	3%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,86	2,76	2,76	3,73	
Valoare corectata(euro/mp)	29	21,2	21	29	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>balastata, la cca 150 m de asfalt</i>	<i>da,asfaltata</i>	<i>da,asfaltata</i>
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)	29	24	24	29	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>panta</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	1,4	
Valoare corectata(euro/mp)	29	24	24	30	
Deschidere	<i>18</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>27</i>	<i>3,5</i>
Ajustare pt deschidere	-17%	-17%	-20%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-5,0	-4,1	-4,875	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	24	20	19	24	
Suprafata (mp)	<i>500</i>	<i>775</i>	<i>960</i>	<i>600</i>	<i>24</i>
Ajustare pt suprafata	-20%	-22%	-22%	-25%	
Pret ajustat (euro/mp)	-4,88	-4,45	-4,29	-6,01	
Valoare corectata(euro/mp)	20	16	15	18	
Categorie teren	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.curti-constr</i>
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	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,789	0,760	0,901	
Valoare corectata(euro/mp)	20,12	17,04	16,43	19,47	
Corectie totala bruta	13,76	17,37	17,89	20,74	
Pondere corectie bruta	44,40%	86,85%	89,47%	76,82%	



Numar corectii	6	8	8	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					20,12
VALOARE TOTALA TEREN - lei					2.384
VALOARE TOTALA TEREN - euro					483

Corecții:

- pentru dreptul de proprietate transmis, corecțiile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, corecțiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt negative pentru toate comparabilele, intrucat acestea nu prezinta restrictii de utilizare asa cum are subiectul;
- pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt „-5%” intrucat comparabilele reprezinta oferte pe piata libera;
- pentru „localizare”, corecțiile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corecțiile 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 „suprafață” au fost aplicate corecții negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corecții „0” pentru toate comparabilele (aceleasi utilitati cu cele ale subiectului).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 20,71 euro/mp al proprietății 1.

Valoarea terenului intravilan „curți-construcții” in suprafata de 24 mp, situat pe strada Trotus, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 2.384 lei, echivalentul a 483 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 / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

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

R_{minima} – valoarea redeventei minime;

R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

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

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

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

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

a. estimarea valorii de piata a proprietatii

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

Valoarea proprietatii imobiliare "Teren intravilan 24 mp" :

2.384 lei

b. estimarea redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{\text{bruta}} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 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:

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

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

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).

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

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

$$\text{Rata de actualizare reala} = 11,85\%$$

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 $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata in continuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata	mp	24,00
valoarea de piata a terenului	lei	2.384,00
numarul de ani de concesiune	ani	49,00
valoare redeventa	lei	48,65
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	366,83
Redeventa actualizata	euro	74,31
Redeventa lunara actualizata lunara	lei	30,57
Redeventa lunara actualizata lunara	euro	6,19
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	lei/mp	15,28
Redeventa minima actualizata (valoare exprimata pe mp)	euro/mp	3,10

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan „curti-constructii” de 24 mp, este de 366,83 lei/an (74,31 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 internațională, compatibile cu specificul economiei țării noastre în perioada de tranziție și ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

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

Opinia evaluatorului, este că **valoarea de piață estimată** pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 24 mp, din totalul de 66 mp, situat în Buhusi, str.Stefan cel Mare **este de 2.384 lei**, echivalent **483 Euro**, **valoare rezultată prin Abordarea prin Piață**.

Astfel, **valoarea redevenței minime anuale** calculată pentru suprafața de teren de 24 mp, **este de 366,83 lei (74,31 euro)**, **pentru o perioadă contractuală de 20 de ani**.

Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Valoarea include proprietatea imobiliară în întregime, așa cum este prezentată în prezentul raport.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectivă, reprezintă o estimare (predicție) și nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

Valoarea ține cont de caracteristicile și starea proprietății imobiliare evaluate, așa cum sunt ele prezentate în prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

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

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Mai 2023

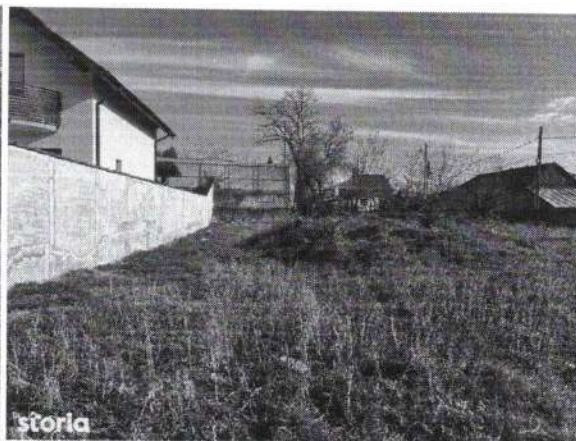
OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau**Comparabila 1****Teren/Loc Intravilan de facut casa – Buhusi, str.Alex.Ioan Cuza nr.51
15 500 €****Descriere**

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**

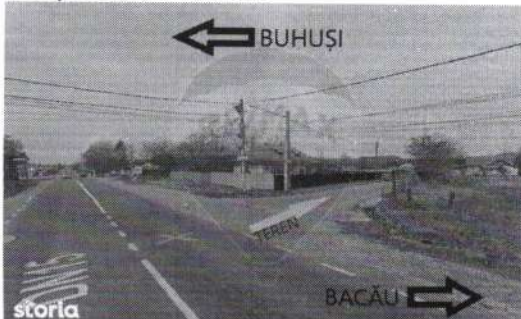
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

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 oraşului. Cornisa, Stefan cel Mare lângă scări, zona linistită.

Posibilitate utilităţi: lumina, gaz, apa

Pomi fructiferi pe rod si vita de vie

Numeroase izvoare.

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

Carte funciară, intabulat.

Pentru mai multe detalii sunaţi, pretul se stabileşte 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 deschidere 124mp la DN15, 20 €/mp

Descriere

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