

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației cadastrale nr.65535 și a documentației de evaluare nr.36127/17.10.2022, precum și stabilirea prețului de vânzare a bunului imobil – teren în suprafață de 87 mp, situat în Buhuși, Str. Primăverii, nr.1bis

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.91/26.05.2022 privind constatarea că aparține domeniului privat al localității bunul imobil – teren în suprafață de 87 mp, situat în Buhuși, Str. Primăverii, nr.1bis, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de cadastru, de notare în Cartea Funciară, și de evaluare, în vederea vânzării directe;
- Documentația cadastrală nr. 65535- executant P.F.A. Damaschin Gabriel, notată în Cartea Funciară și de publicitate imobiliară;
- Raportul de evaluare nr.36127/17.10.2022–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Adresa nr.34731/19.09.2023 emisă de Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.34840/19.09.2023 al Serviciului Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.34841/19.09.2023 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- avizul nr.36178/27.09.2023 al comisiei economice – favorabil, avizul nr. 36180/27.09.2023 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.36448/28.09.2023 al comisiei de urbanism - favorabil, avizul nr. 36450/28.09.2023 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129, alin (2), lit.c), alin(6), lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196, alin.(1), art.197, art.354, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația cadastrală nr.65535, a bunului imobil- teren în suprafață de 87 mp, aparținând domeniului privat al localității, situat în Buhuși, Str. Primăverii, nr.1bis, conform Anexei nr.1 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr.36127/17.10.2022, a bunului imobil – teren în suprafață de 87 mp, situat în Buhuși, Str. Primăverii, nr.1bis, conform Anexei nr.2 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă prețul de vânzare directă către S.C. ATRACTIV-COM S.R.L., a bunului imobil –teren în suprafață de 87 mp, nr.cadastral 65535, situat în Buhuși, Str. Primăverii, nr.1bis, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr. 36127/17.10.2022 executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 87 mp- 9.517 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-800 lei + cheltuieli întocmire documentație cadastrală-1.320 lei= 11.637 lei

Preț de vânzare stabilit de C.L.B. : 12.000 lei

Art.4. Plata se va face integral, sumele rezultate din tranzactie se fac venit la bugetul local, iar taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de S.C. ATRACTIV COM S.R.L..

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

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

Art.7. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul instituției, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău, în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHALCEA SPIRIDON**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI,
Cons. Jur. OANA MIHAI**

**Hotărârea nr. 184
Din 28.09.2023**

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	17
<i>Voturi „pentru”</i>	15
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	2

**Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.09.2023, cu majoritate de voturi.
DI Rotaru Răzvan nu votează, având un interes.**

CARTE FUNCİARĂ NR. 65535
COPIE

Carte Funciară Nr. 65535 Buhuși

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Buhuși, Str Primăverii, Nr. 1BIS, Jud. Bacau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65535	87	Teren neimprejmuț; Construcția C1 înscrisă în CF 65535-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7377 / 04/10/2022			
Act Administrativ nr. hotărârea nr 91, din 26/05/2022 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
	1) ORAȘUL BUHUȘI , CIF:4535953, - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

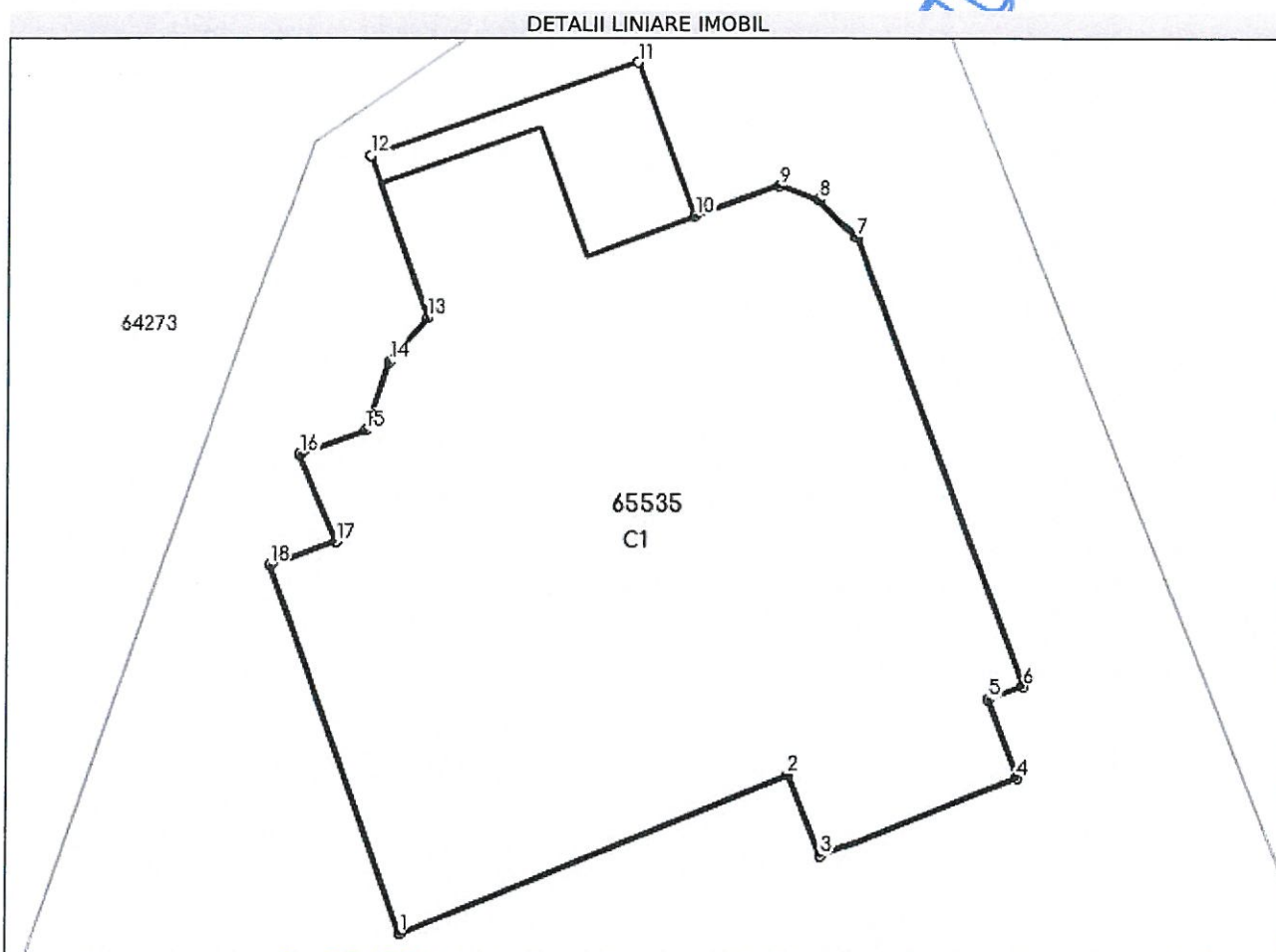
Înscriri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
7377 / 04/10/2022			
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr 4027, din 30/01/2007 emis de Consiliul Local al orașului Buhuși;			
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
	1) ATRACTIV-COM SRL , CIF:961891		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65535	87	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	87	-	-	-	Parțial neîmprejmuit, delimitat de pereții construcției;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.064
2	3	1.277
3	4	3.035
4	5	1.221
5	6	0.539
6	7	6.963

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	0.738
8	9	0.597
9	10	1.298
10	11	2.379
11	12	4.121
12	13	2.499
13	14	0.842
14	15	1.054
15	16	1.02
16	17	1.373
17	18	1.01
18	1	5.676

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

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși

Dosarul nr. 21283 / 06-09-2023

INCHEIERE Nr. 21283

Registrator: CONSTANTIN POPESCU

Asistent registrator: IRINA POPA

Asupra cererii introduse de ATRACTIV-COM SRL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.Contract de donație autentificat sub nr. 887/04-09-2023 emis de Ababei Gheorghe;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 853 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.430394/01-09-2023 in suma de 256,Chitanta externa nr.430400/04-09-2023 in suma de 597

pentru serviciul avand codul 231

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65535-C1, inscris in cartea funciara 65535-C1 UAT Buhuși avand proprietarii: LUCA VALENTIN, SCURTU SIMONA, LUCA CULINA, LUCA MARCELA in cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea ATRACTIV-COM SRL, sub B.4 din cartea funciara 65535-C1 UAT Buhuși;

Prezenta se va comunica părților:

ABABEI GHEORGHE

ATRATIV-COM SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buhuși, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

13-09-2023

Registrator,

CONSTANTIN POPESCU

Asistent Registrator,

IRINA POPA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buhuși

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65535-C1 Buhuși

Nr. cerere	21283
Ziua	06
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare
100155843835



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

Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	65535-C1	Loc. Buhuși, Str Primăverii, Nr. 1BIS, Jud. Bacau	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:82 mp; Spațiu comercial (regim de înălțime P+1), edificată în 2004, construită din BCA acoperită cu tablă S. desf. = 171 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21283 / 06/09/2023		
Act Notarial nr. Contract de donație autentificat sub nr. 887, din 04/09/2023 emis de Ababei Gheorghe;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ATRACTIV-COM SRL , CIF:961891 OBSERVATII: bun exclusiv	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	65535-C1	construcții administrative și social culturale	82	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 82 mp; Spațiu comercial (regim de înălțime P+1), edificată în 2004, construită din BCA acoperită cu tablă S. desf. = 171 mp;

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

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

S-a achitat tariful de 853 RON, -Chitanța externă nr. 430394/01-09-2023 în suma de 256, Chitanța externă nr. 430400/04-09-2023 în suma de 597, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
13-09-2023

Asistent Registrator,
IRINA POPA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

36127

17. OCT. 2022

RAPORT DE EVALUARE

valoare de piata pentru vanzare

**Teren intravilan in suprafata de 87 mp
situat in Buhusi, str.Primaverii nr.1 bis, jud.Bacau**

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

Septembrie 2022

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 87 mp**, situat in Buhusi str.Primaverii nr.1 bis, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspeția in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfașurat în perioada 06.12-.09.2022.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 23.09.2022.

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

VALOAREA DE PIATA, teren in suprafata de 87 mp, str.Primaverii nr.1 bis	9.517 Lei, echivalent 1.925 euro
--	---

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

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

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

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

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 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 valorii de piata pentru terenul intravilan- în suprafață de 87 mp, situat în Buhusi, str.Primaverii nr.1 bis, în vederea vanzarii.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.91/26.05.2022 a Consililului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piata a terenului în suprafata de 87 mp aflat în proprietatea U.A.T.*

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

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

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

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 26 septembrie 2022. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 23 septembrie 2022, este : 1 euro = 4,9437 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr.91/26.05.2022 a Consiliului Local Buhusi
- Anexa la HCL nr. 91/26.05.2022 (Plan de amplasament)

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 23.09.2022.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

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

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini
 - se presupune ca proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă
 - toate informațiile se consideră a fi autentice, fără a se da garanții asupra preciziilor
 - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate
 - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice
- B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:
- deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită scris și-n prealabil
 - orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

2.9.Declaratia de conformitate

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

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

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

2.10.Moneda valorii definite

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

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

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-constructii”, in suprafata de 87 mp, situat in Buhusi, str.Primaverii nr.1 bis, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan in suprafata de 8 mp este proprietatea U.A.T Buhusi conform Hotararii nr.91/26.05.2022 a Consiliului Local Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul in suprafata de 87 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat in zona mediana, cu acces din strada asfaltata. Amplasamentul se afla la in zona rezidentiala, la o distanta de cca 50 m de str.Republicii si la cca 400 m de Primaria Buhusi.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier – strada asfaltata

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă mediana de Sud (supermarket Penny), zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si spatii comerciale amplasate la parterul blocurilor, supermarket Penny.

Zona de amplasament are acces la toate utilitatile.

Accesul la teren se face din strada asfaltata.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona mediana a orasului, amplasare in zona rezidentiala cu blocuri de locuinte si spatii comerciale amplasate la parterul blocurilor.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație terenul in suprafata de 87 mp, are o forma ne regulata.

Terenul nu este in panta si constituie amplasamentul unui imobil cu regim de inaltime P1E cu destinatie spatiu comercial.

CAP.4 ANALIZA PIETEI. ARII DE PIATA

4.1. Piata terenurilor

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

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

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

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a 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.

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora, în special cele provenite din partea susținătorilor cererii, au determinat o creștere calitativă a pieței imobiliare și un echilibru mai bun între calitate și preț.

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

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

4.2. Analiza ofertei

La acest moment, în imobiliare 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 orașe mari.

4.3. Analiza cererii

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

4.3. Analiza echilibrului pietei

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

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

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

Cea mai bună utilizare în cazul terenului intravilan in suprafata de 87 mp situat in Buhusi, str.Primaverii nr.1 bis, este aceea de extindere a spatiului comercial existent.

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.Tineretului	3345	32	asfalt	18,5	Imobilia re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii DN15	3000	55	asfalt	25	
3	Comparabila 3	Buhusi, str.Libertatii DN15	1000	14	asfalt	32	
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii DN15	1250	14	asfalt	23	

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

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

Evaluare teren intravilan in suprafata de 87 mp

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Sep-22		
Curs euro la 23.09.2022			4,9437		
Numar cadastral			1830		
Pret de oferta teren(euro/mp)	68	20	15	20	
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Conditii de finantare	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)	68	20,0	15	20	
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)	68	20,0	15	20	
Restricții de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	68	20,0	15	20	
Conditii de piata	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>oferta/sept.2022</i>	<i>Sep-22</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,40	-1,00	-0,75	-1,00	
Valoare corectata(euro/mp)	65	19,0	14	19	
Localizare	<i>Buhusi, str.Tineretului</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, Libertatii DN15</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii DN15</i>	<i>str.Primaverii nr.1 bis</i>
Ajustare pt localizare	-20%	45%	45%	45%	
Pret ajustat (euro/mp)	-12,92	8,55	6,41	8,55	
Valoare corectata(euro/mp)	52	27,6	21	28	
Acces la strada	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	52	28	21	28	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	52	28	21	28	
Deschidere	32	55	14	14	9
Ajustare pt deschidere	-15%	-20%	-3%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	-7,8	-5,5	-0,620	-0,83	
Valoare corectata(euro/mp)	44	22	20	27	
Suprafata (mp)	3345	3000	1000	1250	87
Ajustare pt suprafata	-20%	-15%	-8%	-8%	
Pret ajustat (euro/mp)	-8,79	-3,31	-1,60	-2,14	
Valoare corectata(euro/mp)	35	19	18	25	
Categorie teren	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.arabil</i>	<i>intrav.curti-constr</i>
Ajustare	20%	20%	20%	20%	
Pret ajustat (euro/mp)	7,03	3,75	3,69	4,92	
Valoare corectata(euro/mp)	42	22	22	30	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,000	0,000	0,000	

Legitimada Nr. 13225

Valabil 2022

Specializarea: EI, EPI

ANVAR

Valoare corectata(euro/mp)	42,17	22,48	22,13	29,50	
Corectie totala bruta	39,89	22,11	13,07	17,43	
Pondere corectie bruta	58,66%	110,56%	87,16%	87,16%	
Numar corectii	4	5	3	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					22,13
VALOARE TOTALA TEREN - lei					9.517
VALOARE TOTALA TEREN - euro					1.925

Corecții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 22,13 euro/mp al proprietății 3.

Valoarea terenului intravilan „curti-constructii” in suprafata de 87 mp, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 9.517 lei, echivalentul a 1.925 euro.



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan supus evaluării în suprafața de 87 mp, situat în Buhusi, str.Primaverii nr.1 bis este de 9.517 lei, echivalent 1.925 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

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

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

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

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

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

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



Septembrie 2022