

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, a titularilor de drepturi reale a imobilelor afectate, edificate pe terenuri aparținând domeniului privat al localității, în baza unor contracte de concesiune, necesară realizării obiectivului de investiții "Îmbunătățirea calității vieții în orașul Buhuși prin investiții în spații publice și în servicii socio-educative-recreative"- Centru Educațional Multifuncțional

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară din data de 28.11.2023;**

Având în vedere:

- Adresa nr.17309/09.05.2023 emisă de Biroul Proiecte cu Finanțare Internațională;
- Raportul de evaluare nr.42691/03.11.2023—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de evaluare nr.42694/03.11.2023—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de evaluare nr.42690/03.11.2023—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de evaluare nr.42688/03.11.2023—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de evaluare nr.42689/03.11.2023—executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.43884/13.11.2023 al Serviciului Urbanism;
- Referat de aprobare nr.43886/13.11.2023 a 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;
- Prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, precum și a normelor de aplicare a legii, aprobată prin HG nr.53/2011, cu modificările și completările ulterioare;
- avizul nr.45702/27.11.2023 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.45704/27.11.2023 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.45923/28.11.2023 al comisiei de urbanism - favorabil, avizul nr. 45925/28.11.2023 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.327 și art.354 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă exproprierea pentru cauză de utilitate publică, a titularilor de drepturi reale a imobilelor afectate, edificate pe terenuri aparținând domeniului privat al localității, în baza unor contracte de concesiune, necesară realizării obiectivului de investiții "Îmbunătățirea calității vieții în orașul Buhuși prin investiții în spații publice și în servicii socio-educative-recreative"- Centru Educațional Multifuncțional.

Art.2. Se aprobă demolarea garajelor aflate în vecinătatea clădirii care fac obiectul proiectului de investiții "Îmbunătățirea calității vieții în orașul Buhuși prin investiții în spații publice și în servicii socio-educative-recreative"- Centru Educațional Multifuncțional, în vederea obținerii avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență.

Art.3. Se aprobă preluarea fără plată de către Primăria orașului Buhuși, pe bază de proces-verbal, a garajelor aparținând persoanelor fizice, edificate pe terenuri aparținând domeniului privat, în baza unor contracte de concesiune.

Art.4. Garajele care nu vor fi predate către Primăria orașului Buhuși, potrivit prevederilor prezentei hotărâri, se vor desființa pe cheltuiala proprietarilor acestora, potrivit legii.

Art.5. Se aprobă ca în urma desființării garajelor, materialele din care sunt realizate, vor fi valorificate potrivit specificului acestora.

Art.6. Se aprobă însușirea documentațiilor de evaluare, înregistrate la instituția noastră sub nr.: 42691/03.11.2023, 42694/03.11.2023, 42690/03.11.2023, 42688/03.11.2023, 42689/03.11.2023, aferente imobilelor afectate, edificate pe terenuri aparținând domeniului privat al localității, în baza unor contracte de concesiune, conform Anexelor nr.1-5, părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă rezilierea contractelor de concesiune aferente terenurilor pe care au fost edificate imobilele afectate, începând cu 01.01.2024.

Art.8. Se aprobă lista titularilor de drepturi reale ai căror imobile sunt afectate, precum și stabilirea sumelor individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele afectate, edificate pe terenuri aparținând domeniului privat al localității, în baza unor contracte de concesiune, după cum urmează:

Suprafață imobil - garaj-	Titular contract de concesiune	Valoare estimată, conform raportului de evaluare	Valoare stabilită de Consiliul Local Buhuși
16 mp	Mălinici Elena	<u>15.439 lei</u> raport de evaluare 42691/03.11.2023	<u>15.439 lei</u>
16 mp	Tănasă Mic Constantin	<u>15.439 lei</u> raport de evaluare 42694/03.11.2023	<u>15.439 lei</u>
16 mp	Șchiopu Monica	<u>15.439 lei</u> raport de evaluare 42690/03.11.2023	<u>15.439 lei</u>

23 mp	Ujică Mihail	<u>25.310 lei</u> raport de evaluare 42688/03.11.2023	<u>25.310 lei</u>
24 mp	Ilisei Gabriel	<u>26.799 lei</u> raport de evaluare 42689/03.11.2023	<u>26.799 lei</u>

Art.9. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – primarul orașului Buhuși să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr.554/2004 – legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.11. 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
LĂZĂROIU ADRIAN

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

Hotărârea nr. 219

Din 28.11.2023

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.11.2023, cu unanimitate de voturi.

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

42691
03. NOV. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru despagubire

**Imobil – garaj auto in suprafata de 16 mp, situat
in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud.Bacau**

**Proprietar
Malinici Elena**

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

Octombrie 2023

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru imobilul « garaj auto », situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, proprietate privata (Malinici Elena), pe teren concesionat de la U.A.T. Buhusi.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 23.10-27.10.2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2023.

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

VALOAREA de Piata Imobil-“garaj auto” 16 mp	15.439 lei (3.111 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare membră ANEVAR din anul 1995 cu legitimație nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996, 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 și în colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

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

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, instituții de stat, instituții bancare, încă din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea *valorii de piață* a imobilului-“garaj auto”, la data evaluării (octombrie 2023), fiind necesară pentru despăgubire.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus despăgubirii constă în:

-imobil “garaj auto” în suprafața construită de 16 mp cu regim de înălțime P și beci

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a imobilului-“garaj auto” aflat în proprietatea* doamnei Malinici Elena, 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 în cunoștință 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 evaluarii

Data redactării finale a raportului de evaluare este 27 octombrie 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 25.10.2023.

Cursul euro de referință valabil la 25.10.2023 este 4,9628 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat în ziua de 24.10.2023, în prezența d-lui Razvan Tautu-serviciul “Urbanism”, reprezentant UAT Buhusi. Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a imobilului supus evaluării;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a construcției în timpul exploatarei;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a imobilului, Autorizația de Construire nr.29/1996, Contract de concesiune nr.21707/13.07.2021.

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

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Informații de piață: agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de 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 considera că actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, este considerat ca fiind liber de orice sarcini

-se presupune că imobilul se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

-toate informațiile se considera a fi autentice, fără a se da garanții asupra precizărilor

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau în proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces în cursul efectuării lucrării si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate în urma evaluării.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat în nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata în conformitate cu standardele emise în acest scop.

2.12.Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Moneda valorii definite este „Lei” si în echivalent „Eure”, fara TVA.

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

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generală a localității

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. 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.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrală și anume zona din spatele casei de cultură (Tineretului bl.24).

Zona de amplasament are acces la utilități: electricitate, apă-canal, gaze, telefonie.

În zona sunt amplasamente cu proprietăți rezidențiale- blocuri de locuințe, market PROFI, magazine amplasate la parterul blocurilor, ANAF Buhusi, Primăria locală. Imobilul se află la o distanță de cca 350 m de Primăria orașului.

Accesul la imobilul supus evaluării se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană centrală, cu acces favorabil.

3.2. Prezentarea imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluării este amplasat în Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud. Bacău, în zona centrală.

Imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, are regim de înălțime P, ocupând o suprafață construită de 16 mp, conform Autorizației de Construire nr. 29/1996.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de înălțime al clădirilor din jur este P, P+1+M și P+4E. Sistematizarea verticală a terenului este bună.

Amplasarea proprietății este prezentată în planul de situație anexat la lucrare.

Aprecierea stării tehnice a construcției supuse evaluării s-a efectuat în urma verificării vizuale de către evaluator. Nu au fost puse la dispoziție documentații ale construcției sau expertize efectuate de instituții specializate.

Informațiile solicitate de evaluator și furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este răspunzător de precizia acestora.

IV. ANALIZA PIETEI

Printre factorii care au un efect asupra pieței imobiliare se află: războiul din Ucraina, puseele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, efectele a doi ani pandemici. De exemplu, când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o **pieță secundară foarte generoasă și fără ipotecă**, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

În România, unitățile noi reprezintă sub 1% din fondul locativ.

Pentru că în 2020, din cauza pandemiei, nu se puteau face vizionări, a avut loc o schimbare semnificativă a cererii dinspre piața veche înspre piața nouă. Practic, piața secundară, veche, s-a retras de la tranzacționare.

După care, în 2021 a fost un vârf de livrări de unități noi, un record pentru România, pentru că s-au comasat practic 2 ani de proiecte finalizate – și din 2020, și 2021. Dar chiar și pe vârf, numărul de unități noi livrate anual în piață reprezintă mai puțin de 1% din totalul fondului locativ.

Fondul nou de locuințe, în România, din 1990, deci de 32 de ani, a fost înprospătat cu doar 12%. Ritmul de intrare în piață a unităților noi este mai mult decât modest.

Analizând tendințele din piață – clienții care își fac un upgrade la spațiul locativ, având nevoie de un spațiu mai mare, sau cei care migrează dinspre limitrof spre centru, pentru că au copii care trebuie să ajungă ușor la școală – observăm că și aceste segmente vor cumpăra tot dintre locuințele vechi, acestea fiind cele existente în zonele centrale.

De aceea, piața secundară va fi un actor foarte important, în continuare.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipotecă. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Prețurile locuințelor au crescut cu 7,4% în primul trimestru din 2022

Kiwi Finance publică singurul indice imobiliar calculat pe baza tranzacțiilor efective și nu a prețurilor cerute în anunțuri. În primul trimestru din acest an, din analize a reieșit că prețul mediu per mp la nivel național a avut o creștere de 7,4% față de prețul mediu din anul trecut. Există o plajă mare de prețuri, pentru principalele orașe ale țării, de la 3% creștere în Cluj, până la 20% în Sibiu. Cu toate că a înregistrat cea mai redusă creștere, Clujul rămâne orașul cu cel mai mare preț pe mp din țară, mai mult decât Bucureștiul. Sibiu a înregistrat cea mai mare creștere dintre orașele monitorizate, un factor fiind finalizarea câtorva proiecte tip boutique.

4.2. Analiza cererii

Cererea este foarte mare, este o cerere latentă, iar o parte din această cerere va fi cumva afectată direct de creșterea dobânzilor. Cererea existentă se califică la niște sume la care nu se găsesc locuințe de cumpărat.

După această perioadă, când economia își va reveni, dobânzile vor scădea, iar acest fapt va potența o cerere mare în imobiliare, care va genera frenezie și încredere și va duce la creșterea prețurilor. În prezent, trecerea de la ROBOR la IRCC, despre care se vorbește intens, nu este soluția magică, pentru că e doar o amânare a problemei. Când dobânzile își vor relua scăderea, iar ROBOR-ul va scădea mai repede decât IRCC-ul, cu 6 luni – aceasta fiind diferența dintre ele – nu va mai fi posibilă trecerea înapoi de la IRCC la ROBOR.

4.3. Analiza ofertei

În principal când vrei să vinzi și să cumperi altceva, vinzi scump, cumperi scump; vinzi ieftin, cumperi ieftin. În același timp, sunt zone care ard acum, în București, cu prețuri mult peste prețul zonei, nu al pieței în general. S-au supraîncălzit pentru că, atunci când piața duduie, apar și tot felul de derapaje. Deci sunt niște zone care vor fi temperate, până întâlnesc o cerere, după cum sunt și zone care vor rămâne la prețurile de acum, pentru că acolo e cererea lor. În general, cele care rămân la fel sunt zonele cu prețuri sau care se adresează celor cu venituri medii și peste medie, aici e un echilibru foarte sănătos, iar cererile sărite din schemă, care au prețul de 2-3 ori mai mare decât cel mediu, sunt cereri care ies repede din piață - atunci când sunt tulburări, ele se retrag.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este la echilibru, indicele de accesibilitate este în jurul valorii de 2, iar în București, chiar de 1,7.

Pentru locuințele premium s-a înregistrat cel mai mare ecart între ce se cere și ce se oferă. Ele sunt și mai puține, sunt și zone punctuale în care prețurile sunt deja supraîncălzite și probabil că se va înregistra aici o stagnare de preț. Dar nu generalizăm la piața imobiliară. Locuințele rezonabile se scumpesc de la periferie spre centru, de unde e cel mai mare spațiu de creștere, de la cele rezonabile la cele premium, dar întotdeauna au comportamente diferite.,

V. 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.

5.1. Cea mai bună utilizare a amplasamentului

Cea mai bună utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că aceasta este liberă sau poate deveni liberă prin demolarea oricăror construcții.

În cazul imobilului propus spre despăgubire, cea mai bună utilizare nu mai poate fi considerată de actualitate, deoarece este impusă demolarea lui (nemaifiind conformă cu cerințele ISU-amplasat la o distanță prea mică de clădirea cinematografului).

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Practic ținând cont de cerințele impuse de ISU, utilizarea pentru terenul construit este aceea de teren liber-fără construcții.

Rezultă astfel, că nu se mai poate lua în considerare CMBU pentru imobilul supus evaluării, întrucât acesta trebuie demolat.

VI. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, 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.Bazele evaluării

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100– Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

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.

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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărata sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparațiilor de piață

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 estimarea valorii de piață pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiză a pieței locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piața	Vanzare la piața	Vanzare la piața	Vanzare la piața

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 pentru care corecția brută este cea mai mică.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

Aceasta metoda consideră că prețurile pentru chirii sunt stabilite de piață. Valoarea de piata a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale chiriilor unor proprietăți 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 estimarea valorii de piata pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiza a pietei locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

Estimarea valorii chiriei de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusa evaluării. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți care influențează valoarea.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Utilizare	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de piata	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>Oct-23</i>
Ajustare pt conditii de piata	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro)	-2000	-1975	-2375	-1125	
Valoare corectata(euro)	6000	5925	7125	3375	
Localizare	<i>Moinesti, in spate la fosta farmacie Serbu</i>	<i>Bacau, str.Bucegi 144</i>	<i>Roman, zona statia de salvare, Dolinex</i>	<i>Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga</i>	<i>Buhusi, zona Tineretului bl.24</i>
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-8%	15%	
Pret ajustat (euro)	0	-296	-570	506	
Valoare corectata(euro)	6000	5629	6555	3881	
Dotari	cu canal auto	cu canal auto si poarta electrica	nu	beci	beci
Ajustare	0%	-8%	3%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	-450	197	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Stare tehnica cladire	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0,00	0,00	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Caracteristici fizice cladire(Act)	24	23	21	36	16
Ajustare	-16%	-16%	-12%	-18%	
Pret ajustat (euro/mp)	-960,0	-828,6	-810,20	-698,63	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.941	3.183	
Suprafata teren (mp)	24, <i>concesionat</i>	23, <i>concesionat</i>	31 mp, <i>proprietate</i>	42 mp, <i>proprietate</i>	24, <i>concesionat</i>
Ajustare pt suprafata	0%	0%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	-891,22	-477,39	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.050	2.705	
Structura	<i>zidarie caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla</i>	<i>panouri prefabricate cu izolatie polistiren</i>	<i>structura metalica, panouri tabla cutata</i>	<i>panouri PAL, sarpanta lemn cu invelitoare tabla</i>	<i>zidarie chirpici si boltari, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Zn</i>
Ajustare pt structura	-5%	-5%	-5%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-252,00	-217,49	-252,51	405,78	
Valoare corectata(euro/mp)	4.788	4.132	4.798	3.111	
An constructie	2003	1996	2014	1995	1996

Ajustare pt structura	-15%	0%	-25%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-718,20	0,00	-1199,43	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	4.132	3.598	3.111	
Utilitati	electric	electric, apa canal	electric	electric	electric
Ajustare pt utilitati	0%	-5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	-217	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	3.915	3.598	3.111	
Corectie totala bruta	3930	3985	6295	3213	
Pondere corectie bruta	49,13%	50,44%	66,26%	71,40%	
Numar corectii	3	4	6	7	
VALOARE ESTIMATA - euro					3.111
VALOARE TOTALA lei					15.439

Ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului imobilului de evaluat, al comparabilei 4.

Valoarea de piata prin Metoda Comparatiilor de Piata, pentru imobilul-garaj auto, situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, este de:

$$V = 15.439 \text{ lei (3.111 Euro)}$$

6.2.2. Metoda Costului Net de Inlocuire

Determinarea valorii de reconstrucție s-a efectuat prin următoarea metoda:

Metoda consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale – octombrie 2023, o copie, o replica exacta a constructiei, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a imobilului evaluat.

Valoarea de reconstrucție s-a determinat cu relatia:

$$V_i = A_d \times I, \text{ in care:}$$

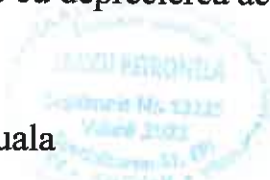
I - indice de pret folosit la evaluare conform proiectelor tip sau indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (A_d).

Valoarea de piata a imobilului s-a estimat pornind de la valoarea de reconstrucție actuala a imobilizarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$$V_a = V_i \times \text{Deprec.}\%, \text{ unde:}$$

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de inlocuire actuala



Deprecierea acumulata, concretizata în formula reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstrucie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare în zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Pentru estimarea deprecierei externe se va tine cont de conditiile economice actuale si de marja de negociere.

Valoarea de piata rezulatat prin metoda CIN este de:
15.018 lei (3.026 Euro)

Detaliile de calcul se regasesc prezentate în anexa “Fisa de calcul”.

6.2.3. Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda uilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicatie a valorii proprietatii, într-un singur pas, utilizand una dintre cele doua proceduri:

- prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit,
- prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Formula capitalizarii directe este urmatoarea:

$$\text{Valoarea} = \text{VNE}/c \text{ (rata totala de capitalizare)}$$

Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei și ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de tranformare a unui venit anual constant, sau care crește cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea imobilului în vederea obtinerii unui profit din inchirierea acestuia.

Datorita lipsei de lichiditati si implicit a lipsei incontinuate a tranzactiilor imobiliare si nivelul chiriilor a scazut.De asemenea in conditiile in care preturile au scazut, investitorii sunt incontinuate foarte putini.Paradoxal, in anii trecuti, cand preturile erau considerate foarte mari si exagerate, existau multe tranzactii pe

piata.Acum preturile sunt mai mult decat rezonabile si exista totusi putini cumparatori.Explicatia ar fi ca au disparut investitorii speculativi si au ramas doar investitorii care calculeaza bine momentul achizitiei si nu se grabesc sa demareze proiecte mai ales ca piata mai este inca blocata.Tranzactiile nu sunt semnificative, deocamdata, astfel incat sa se poata vorbi de un trend de piata.

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management administratie	si Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatarea proprietatea
Variable	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divisor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respective valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (in cazul analizat plasamentul in domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la rata de baza deflatata la care se aduga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, s-a selectat o rata de capitalizare extrasa de pe piata imobiliara specifica, aferenta veniturului din chirii. Pentru tipul de proprietate analizat, rata de capitalizare se inscrie in intervalul 5,0-6,5%, in functie de riscurile asociate. Avand in vedere ca proprietatea are un grad destul de ridicat de vandabilitate, s-a estimat o rata de capitalizare de 6,0%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru imobilul-garaj auto:

	CURS EURO BNR	4,9628	
Specificatie		Suprafata inchiriabila(mp)	Chirie euro/luna
Proprietate		14,00	30
Venit lunar (Euro)			30,000
Venit brut potential (E/an)			360
Grad de ocupare			75%
Venit brut efectiv (E/an)			270
<i>Cheltuieli de exploatare</i>			
1.Fixe			
impozit imobil (euro)			20
asigurare (euro)			10
taxa teren			18
Total cheltuieli fixe			48
2.Variabile			
Cheltuieli intretinere		8%	22
Cheltuieli cu utilitati		5,0%	14
Total cheltuieli variabile			35
Total cheltuieli de exploatare (E/an)			83
Venit net din exploatare VNE (E/an)			187
Rata de capitalizare, c(%)			6,00%
Valoare de piata (Euro)			3.115
Valoare de piata (Lei)			15.459

Rezulta astfel, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor (din chirii), de:

VCB = 15.459 Lei (3.115 Euro)

VII. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrării de evaluare a imobilului, mai sus menționat, s-a făcut ținându-se seama de prevederile, normele și recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

În acest fel valoarea imobilului-garaj auto, evidențiată în lucrare este valabilă la data prezentei lucrări.

-Metoda comparațiilor de piață

Valoare imobil = 15.439 lei, echivalent 3.111 Euro

-Metoda CIN

Valoare imobil = 15.018 lei, echivalent 3.026 Euro

-Metoda capitalizării directe

Valoare imobil = 15.459 lei, echivalent 3.115 Euro

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piață estimată pentru proprietatea supusă evaluării, este de 15.439 lei, echivalent 3.111 euro, valoare rezultată prin Metoda comparațiilor de piață.

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, 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 cunoștința.

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

evaluator autorizat ANEVAR

ing.Petronela Iancu

legitimatie 13225



Octombrie 2023 – Bacău

FISA DE CALCUL

Denumire: **Garaj auto**

An PIF: **1996**

Durata de viata consumata: **27 ani**

Amplasament: **Buhusi, zona bloc Tineretului nr.24**

Garajul auto are regim de inaltime Spartial(beci)+P.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura de rezistenta zidarie portanta chirpici si boltari cu stalpisor si grinzi b.a., tamplarie-usa lemn, pardoseli beton sclivisit, tencuieli interioare si exterioare, instalatii electrice de iluminat

Starea tehnica: **buna**, nu au fost observate degradari ale structurii de baza, finisajele si utilitatile necesita reparatii si imbunatatiri.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog”Evaluare rapida-construcii pentru depozitare”(broșura 3, fisa 23) cu preturi valabile la 1965 (editura Matrix Rom) si actualizare cu indici CET (1965-oct.2023), astfel:

Ac = 16 mp; Ac beci = 6 mp; H = 2,20 m

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog pentru evaluarea imediata, br.12, fisa 2, cat.124, fisa 11					1965-oct 2023	
Constructie	Ac(mp)	16	2,2	530	3,5762	30.326
Instalatii electrice	Ac(mp)	16		5	3,5762	286
Corectie invelitoare tabla	Ac(mp)	16		15	3,5762	858
Beci	Ac(mp)	6		375	3,5762	8.046
Total cost inlocuire cu TVA						39.517
Total cost inlocuire fara TVA						32.009
Depreciere fizica						10.243
Valoare neta						21.766
Depreciere functionala						1.741
Valoare neta						20.025
Depreciere externa						5.006
Valoare de piata (Lei)						15.018
Valoare de piata (Euro)						3.026

Calculul deprecierei fizice

Varsta efectiva : 27 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective ».

Conform tabel nr.13 (subgrupa 1.5.3.8) din Anexa 2 :

- pentru vechime de 25 ani (V1), stare tehnica « B » uzura fizica este de 27% (D1)
- pentru vechime de 30 ani (V2), stare tehnica « B » uzura fizica este de 33% (D2)

Ani	Gr.Uzura
25	27,0%
30	33,0%
27	29%

Rezulta pentru vehimea de 27 de ani, o uzura fizica de 29%.

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

Denumire substructura	Cost inlocuire brut	Uz fizica %	Valoare neta
Constructie	39.231	32%	12.554
Instalatii electrice	286	32%	92
Total cost cu TVA (lei)	39.517		12.645
Total cost fara TVA (lei)	32.009		10.243

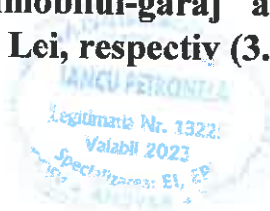
Depreciere functionala

Tinand cont de elementele structurale neadecvate, a fost apreciata o depreciere functionala de 1.741 lei.

Depreciere externa

Tinand cont de factorii externi, respectiv de piata imobiliara la momentul evaluarii, a fost estimata o depreciere externa de 5.006 lei, reprezentand o reducere de 25%.

Rezulta astfel, valoarea de piata pentru imobilul-garaj auto, zona Tineretului 24, proprietatea Malinici Elena, de 15.018 Lei, respectiv (3.026 euro).



POZE IMOBIL – Garaj (magazie) 16 mp



OFERTE

Garaj cu acte + teren concesionat, 7 900 €, 343 €/m²

Prezentare generală

Suprafață 23 m²

Descriere

De vânzare garaj cu autorizație de construire + teren concesionat până în anul 2029 cu drept de prelungire 600 ron/an.

Acesta se află pe str. Bucegi, nr. 144 - zona Narcisa.

Garajul are 2.30 m înălțime, este construit din elemente prefabricate din beton armat și este izolat cu polistiren de 10 cm. Acoperișul este Lindab, izolat cu OSB de 15 cm. Avem și pod depozitare 10 mc cu deschidere din garaj.

Accesul în interior se face pe poartă electrică tip rulou cu telecomandă + manual (6×4 m).

La momentul actual este folosit ca service de mașini și dispune de următoarele:

- instalație electrică: 9 neoane led, 4 proiectoare led, 3 exterior
- 8 module priză a câte 5 prize noi
- contor separat cu împământare
- tablou electric 2.20 cu 14 siguranțe
- fiecare priză cu siguranța ei
- canal 90 latime×3.70 m lungime×1.70 cm înălțime
- rezervor de apă 1 tonă
- toată instalația îngropată subteran
- chiuveta cu apă rece și caldă
- compresor aer 2 100 l cu 2 ieșiri-interior și exterior din ppl
- instalație apă ppl cu 4 ieșiri-2 interior, 2 exterior
- scurgere la canalizare
- cameră supraveghere wireless
- canal subteran priză 2.20+iluminat electric

Utilități: apă, curent.



Garaj central in Moinesti de vanzare, 8 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism

DESCRIERE

Garaj de vanzare. Zona centrala

Renovat luna septembrie 2023

Concesiune pe 49 de ani

Garajul dispune de rampa și curent electric .

în spate la fosta farmacie Serbu, intrarea de pe strada Costache Negri

**Garaj proprietate personala, 9 500 €**

Prețul e negociabil

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Persoana fizica• Tip: Garaj• Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV, Altele, Autoturism cu remorca, Duba / Rulota• Suprafata: 21 |
|--|

DESCRIERE

Garaj 6m/3,4 (21 mp), pe teren 31 mp (proprietate), cu toate actele în regulă.

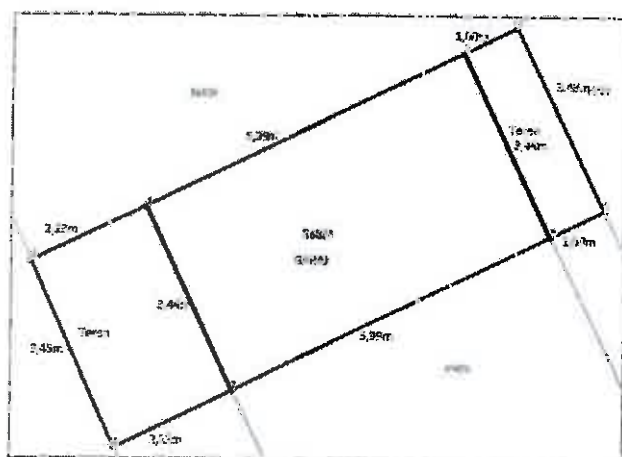
Cartier Mărăței, zona Stația de Salvare, Dolinex. În față se mai poate parca un autoturism suplimentar.

Usă: 2,30 m înălțime, 2,40 m lățime

Interior 3,50 m înălțime

Boxa garaj structura metalica, închideri perimetrale și învelitoare din panouri termo tip oltpian.

Învelitoare de culoare maro, jgheaburi și burlane din tablă.



Garaj 36 mp cu beci 12 mp proprietate personala, 4 500 EUR

Bacau, Buhusi

Descrizione

Garaj 36 mp (6,40/5,70) din PAL, acoperit cu tablă zincată

Beci 12 mp (3,5/3,5) căărămidă, cu două guri de aerisire

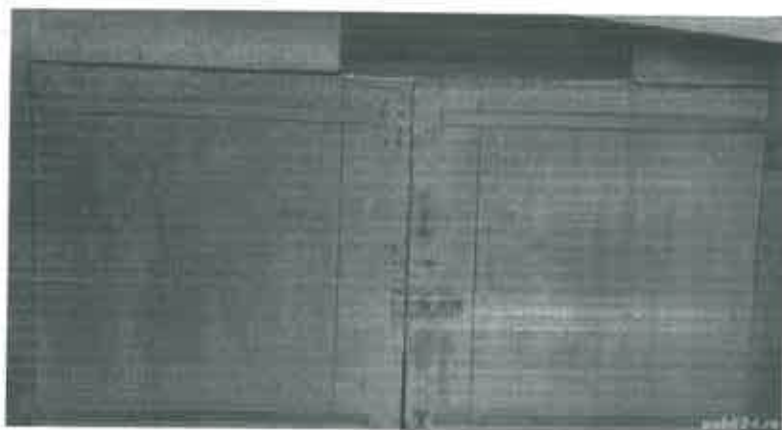
Titlu de proprietate 42 mp teren, constructie garaj 36 mp

Teren proprietate personală situat în zona intersecției Dragoș Vodă - Voiaga

Garajul are cadastru făcut, este intabulat la OCPI și carte funciară, acte la zi, impozit plătit

Toate utilitățile la câțiva metri

Încap 3 mașini Publi24_166185386



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv** , în calitate de concedent, pe de o parte, și **APETROAIE MIRCEA** – soțul defunct, conform Certificat de deces nr.2257/28/10.2020, al soției supraviețuitoare conform Certificat de căsătorie nr.10/17.04.2013, **MĂLINICI ELENA**, cu domiciliul în Buhuși, Str.Nicolae Bălcescu, Bl.1, Sc.B, Ap.7,jud. Bacău, posesoare al C.I seria ZC, nr.452550, CNP 2571109043533 , în calitate de **concesionar**, s-a încheiat la data de **04.05.2005**, **Contractul de concesiune nr. 7507**, ce are ca obiect concesiunea unui teren, proprietatea Consiliului Local Buhuși, în suprafață de **16,00 mp**, intravilan, situat în orașul Buhuși, Str.Tineretului(zonă Liceu), pe durata de **15,00 ani**, începând cu data încheierii contractului, pentru construirea unui garaj, proprietate personală, identificat prin planul de situație anexat.

În baza prevederilor Legii 215/2001, legea administrației publice locale, în temeiul **art.2** și **art.3** din **H.C.L. nr.6/25.02.2010**, la data de **13.07.2021**, a intervenit prezentul Contract de concesiune, care reglementează următoarele:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. (1) Obiectul noului contract constă în preluarea de către **MĂLINICI ELENA** , a Contractului de concesiune nr. 7507/04.05.2005 - teren, în suprafață de **16,00 mp**, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Tineretului(zonă Liceu) , având vecinătățile :

- La Nord: Garaj Zaharia C.
- La Sud: Garaj Mihai V.
- La Est: Teren C.L.
- La Vest: Teren C.L.

cu destinația –utilizare garaj.

(2)Obiectivul concedentului este : utilizare garaj.

(3)În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

4)bunurile de retur: suprafața de teren de **16,00 mp** .

bunurile de preluare: -X

bunurile proprii: -X

III. Termenul

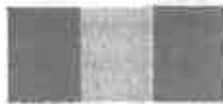
Art.2. - (1) Durata concesiunii este valabilă, începând de la data de **13.07.2021** și până la data de **01.05.2025** .

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art.3. - (1) Taxa de concesiune este o redevență valorică de **110,00 lei/an** pentru anul 2021, redevența care va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor .

ROMÂNIA



JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BUHUȘI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 29 din 05. iunie 1996

Căminare a cererii adresate de: **URSACHE GHEORGHE**

localitatea **BUHUȘI** municipiul **BUHUȘI**

comuna **BACĂU** orașul **BUHUȘI**

cod poștal **5936** strada **Tineretului**

bl. 24 sc. A etaj. I I înregistrată la nr. **4915** din **05 iunie 6** 199

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE **CONSTRUCTIE GARAJ AUTO CONFORM PLANURILOR VIZATE**

PE TEREN CONCESIONAT PRIN LICITATIE PUBLICA.

VALOARE DE **2.659.428 lei** COD

municipiul **BUHUȘI** județul **BACĂU**

comuna **5936** strada **Tineretului** bl. 24 (în spate)

numărul topografic al parcelei **teren concesionat Legea 50/1991**

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

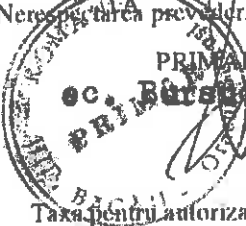
conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

conținutul prezentei autorizații este în conformanță cu planurile vizate

Proiectul lucrărilor, nr. **aut.nr.2466153/1990**
CORFU ALTECU cu sediul în județul **BACAU**
municipiul
orașul **BUHUSI** sectorul
comuna satul
cod poștal **5536** strada **1 Mai** nr. **bl.6.E**
DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI **12** **LUNI**

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ **12** **LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII**
~~XXXX~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.
Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.


PRIMAR, **ec. Bursac Vasile**
SECRETAR, **Nistor Ion**
BIROU URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI
ȘEF BIROU **Filip Vasile**
Colbocan T.
Taxa pentru autorizare în valoare de **26.594** lei a fost
exhibanței nr. **7542** din **05 iunie** 199 **6**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de **05 iunie** 199 **6**
de **1(un)** exemplar (e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU **LUNI**
..... **ZILE**

PRIMAR,
L.S.

SECRETAR
ARHITECT ȘEF,
.....
TEHNICIAN URBANISM ȘI
AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 199

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 1

direct

Transmis solicitantului la data de 199

prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului at
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autoriza
cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care
cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de
pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și s
emitentul autorizației.

Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor;
6. Să transporte la
care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier
lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

PROIECTUL FACIAL
Consiliul Local al Orașului Botoșani

VIAȚĂȘ R. - CHIAȘ R.

An x la aut.

nr. 29 din 05.06.1986

Proiectant urbanism și amenajarea teritoriului
FILIP VASILE

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUCȚIE GARAJ, STR. TÎNERETULUI, NR. 24, LOC. BOTOȘI, JUDEȚUL BACĂU, PROPR. URSAȚHE GHEORGHE

Garajul cu dimensiuni de 10 x 10 m se construiește pe teren dintr-un ansamblu de patru garaje cu se învecinează la sud și est cu teren liber, la nord cu Școala Generală nr. 4 și la vest cu cinematograful "Victoria".

Suprafața construită a garajului este de 100 m².

Structura de rezistență:

Garajul are o structură de rezistență alcătuită din stâlpi metalici din țevă $\phi 83$ fixați în pământ printr-o fundație din beton B15 (30 x 30 x 60 cm).

De stâlpi se pind rețele orizontale de care se pind porțile, și grinzile pe care se fixează câșciorii.

Porțile de arhitectură:

Porțile se vor construi din P.H. în învelitoare din carton fixat pe orizontale din pindură rășinoasă.

Porțile din cherestea brood rînt pînde pînde intermediile bolnobilelor de stâlpi.

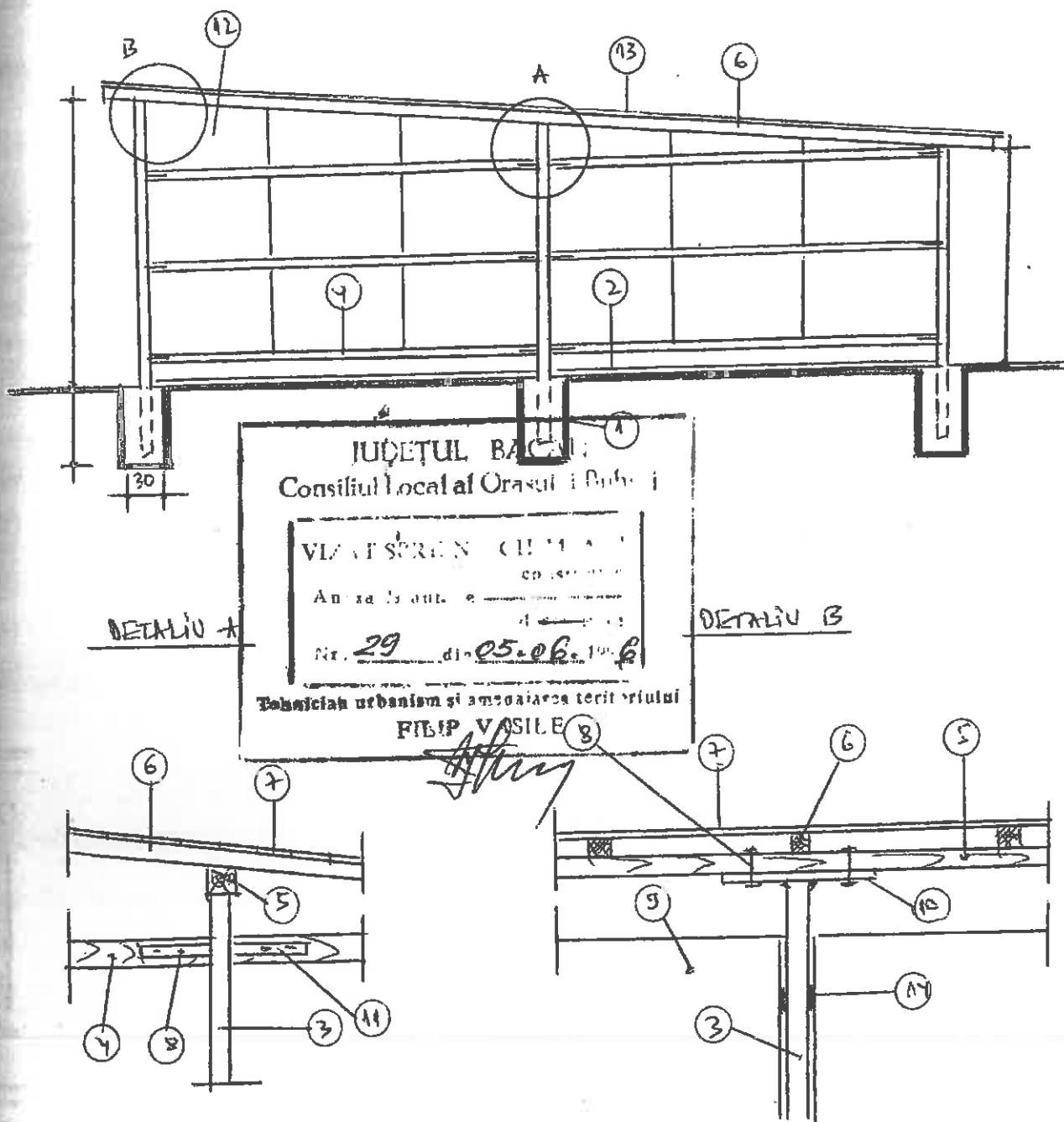
La executarea construcției se vor respecta prevederile DEC. 290/1977, ORD. PN 8/1983 - al INCERC și HOT. GOV. nr. 51/1992 privind măsurile de protecție împotriva incendiilor la executarea construcțiilor și instalațiilor.

Intocmit,

CORFU ALECU

Aut. nr. 246.415 2/27.06.1990

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ



- 1 FUNDATIE BETHON 37.5
- 2 PARDOSEALA BALAST
- 3 STILP METALIC $\phi 83$
- 4 RIGLE LEMN
- 5 GRINZI SUSȚINERE CĂPȘORI
- 6 CĂPȘORI $\phi 12$
- 7 ASTERREALA ȘINDURĂ 2 1/2

- 8 SURUB
- 9 PORTI DIN ȘINDURĂ 2 1/2
- 10 PLATBAND DIN OTEL LAT PT. FIXARE
- 11 PLATBAND DIN OTEL LAT CĂPȘORI
- 12 TERETE PAL
- 13 ÎNVELITOARE CARTON
- 14 BALAMA

Intocmit de CORFU ALECU SARIN nr. 246.017 3/27.13.890		CONSTRUCȚIE GARAJ STR. INERETULUI, NR. 24, BUCUȘI PROF. URSACHE GHEORGHE	
1:50	1:25	SECȚIUNE TRANSVERSALĂ DETALII	

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

42694
03. NOV. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru despagubire

**Imobil – garaj auto in suprafata de 16 mp, situat
in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud.Bacau**

**Proprietar
Tanasa Mic Constantin**

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

Octombrie 2023

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru imobilul « garaj auto », situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, proprietate privata (Tanasa Mic C-tin), pe teren concesionat de la U.A.T. Buhusi.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 23.10-27.10.2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2023.

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

VALOAREA de Piata Imobil-“garaj auto” 16 mp	15.439 lei (3.111 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, 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 si in colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

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

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a imobilului-“garaj auto”, la data evaluarii (octombrie 2023), fiind necesara pentru despagubire.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus despagubirii consta in:

-imobil “garaj auto” in suprafata construita de 16 mp cu regim de inaltime P

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 imobilului-“garaj auto” aflat in proprietatea* domnului Tanasa Mic Constantin, 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 în cunoștință 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 evaluarii

Data redactării finale a raportului de evaluare este 27 octombrie 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 25.10.2023.

Cursul euro de referință valabil la 25.10.2023 este 4,9628 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat în ziua de 24.10.2023, în prezența d-lui Razvan Tautu-serviciul “Urbanism”, reprezentant UAT Buhusi. Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a imobilului supus evaluării;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a construcției în timpul exploatarei;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a imobilului, Autorizația de Construire, Contract de concesiune nr.33704/02.09.2017.

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

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Informații de piață : agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de 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 considera că actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, este considerat ca fiind liber de orice sarcini

-se presupune că imobilul se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

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

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau în proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces în cursul efectuării lucrării si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate în urma evaluării.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat în nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata în conformitate cu standardele emise în acest scop.

2.12. Moneda valorii definite. Modalitati de plata

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a localitatii

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. 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.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrala si anume zona din spatele casei de cultura (Tineretului bl.24).

Zona de amplasament are acces la utilitati: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

In zona sunt amplasamente cu proprietati rezidentiale- blocuri de locuinte, market PROFI, magazine amplasate la parterul blocurilor, ANAF Buhusi, Primaria locala. Imobilul se afla la o distanta de cca 350 m de Primaria orasului.

Accesul la imobilul supus evaluarii se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana centrala, cu acces favorabil.

3.2. Prezentarea imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluarii este amplasat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud. Bacau, in zona centrala.

Imobilul pentru care va fi estimata valoarea de piata, are regim de inaltime P, ocupand o suprafata construita de 16 mp, conform Autorizatiei de Construire.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de inaltime al cladirilor din jur este P, P+1+M si P+4E. Sistematizarea verticala a terenului este buna.

Amplasarea proprietatii este prezentata in planul de situatie anexat la lucrare.

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator. Nu au fost puse la dispozitie documentatii ale constructiei sau expertize efectuate de institutii specializate.

Informatiile solicitate de evaluator si furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este raspunzator de precizia acestora.

IV. ANALIZA PIETEI

Printre factorii care au un efect asupra pieței imobiliare se află: războiul din Ucraina, puseele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, efectele a doi ani pandemici. De exemplu, când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o **pieță secundară foarte generoasă și fără ipotecă**, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

În România, unitățile noi reprezintă sub 1% din fondul locativ.

Pentru că în 2020, din cauza pandemiei, nu se puteau face vizionări, a avut loc o schimbare semnificativă a cererii dinspre piața veche înspre piața nouă. Practic, piața secundară, veche, s-a retras de la tranzacționare.

După care, în 2021 a fost un vârf de livrări de unități noi, un record pentru România, pentru că s-au comasat practic 2 ani de proiecte finalizate – și din 2020, și 2021. Dar chiar și pe vârf, numărul de unități noi livrate anual în piață reprezintă mai puțin de 1% din totalul fondului locativ.

Fondul nou de locuințe, în România, din 1990, deci de 32 de ani, a fost înprospătat cu doar 12%. Ritmul de intrare în piață a unităților noi este mai mult decât modest.

Analizând tendințele din piață – clienții care își fac un upgrade la spațiul locativ, având nevoie de un spațiu mai mare, sau cei care migrează dinspre limitrof spre centru, pentru că au copii care trebuie să ajungă ușor la școală – observăm că și aceste segmente vor cumpăra tot dintre locuințele vechi, acestea fiind cele existente în zonele centrale.

De aceea, piața secundară va fi un actor foarte important, în continuare.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipotecă. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Prețurile locuințelor au crescut cu 7,4% în primul trimestru din 2022

Kiwi Finance publică singurul indice imobiliar calculat pe baza tranzacțiilor efective și nu a prețurilor cerute în anunțuri. În primul trimestru din acest an, din analize a reieșit că prețul mediu per mp la nivel național a avut o creștere de 7,4% față de prețul mediu din anul trecut. Există o plajă mare de prețuri, pentru principalele orașe ale țării, de la 3% creștere în Cluj, până la 20% în Sibiu. Cu toate că a înregistrat cea mai redusă creștere, Clujul rămâne orașul cu cel mai mare preț pe mp din țară, mai mult decât Bucureștiul. Sibiuul a înregistrat cea mai mare creștere dintre orașele monitorizate, un factor fiind finalizarea câtorva proiecte tip boutique.

4.2. Analiza cererii

Cererea este foarte mare, este o cerere latentă, iar o parte din această cerere va fi cumva afectată direct de creșterea dobânzilor. Cererea existentă se califică la niște sume la care nu se găsesc locuințe de cumpărat.

După această perioadă, cand economia își va reveni, dobânzile vor scădea, iar acest fapt va potența o cerere mare în imobiliare, care va genera frenezie și încredere și va duce la creșterea prețurilor. În prezent, trecerea de la ROBOR la IRCC, despre care se vorbește intens, nu este soluția magică, pentru că e doar o amânare a problemei. Când dobânzile își vor relua scăderea, iar ROBOR-ul va scădea mai repede decât IRCC-ul, cu 6 luni – aceasta fiind diferența dintre ele – nu va mai fi posibilă trecerea înapoi de la IRCC la ROBOR.

4.3. Analiza ofertei

În principal când vrei să vinzi și să cumperi altceva, vinzi scump, cumperi scump; vinzi ieftin, cumperi ieftin. În același timp, sunt zone care ard acum, în București, cu prețuri mult peste prețul zonei, nu al pieței în general. S-au supraîncălzit pentru că, atunci când piața duduie, apar și tot felul de derapaje. Deci sunt niște zone care vor fi temperate, până întâlnesc o cerere, după cum sunt și zone care vor rămâne la prețurile de acum, pentru că acolo e cererea lor. În general, cele care rămân la fel sunt zonele cu prețuri sau care se adresează celor cu venituri medii și peste medie, aici e un echilibru foarte sănătos, iar cererile sărite din schemă, care au prețul de 2-3 ori mai mare decât cel mediu, sunt cereri care ies repede din piață - atunci când sunt tulburări, ele se retrag.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este la echilibru, indicele de accesibilitate este în jurul valorii de 2, iar în București, chiar de 1,7.

Pentru locuințele premium s-a înregistrat cel mai mare ecart între ce se cere și ce se oferă. Ele sunt și mai puține, sunt și zone punctuale în care prețurile sunt deja supraîncălzite și probabil că se va înregistra aici o stagnare de preț. Dar nu generalizăm la piața imobiliară. Locuințele rezonabile se scumpesc de la periferie spre centru, de unde e cel mai mare spațiu de creștere, de la cele rezonabile la cele premium, dar întotdeauna au comportamente diferite.,

V. 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 buna utilizare a amplasamentului

Cea mai buna utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca aceasta este libera sau poate deveni libera prin demolarea oricaror constructii.

In cazul imobilului propus spre despagubire, cea mai buna utilizare nu mai poate fi considerata de actualitate, deoarece este impusa demolarea lui (nemaifiind conforma cu cerintele ISU-amplasat la o distanta prea mica de cladirea cinematografului).

5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Practic tinand cont de cerintele impuse de ISU, utilizarea pentru terenul construit este aceea de teren liber-fara constructii.

Rezulta astfel, ca nu se mai poate lua in considerare CMBU pentru imobilul supus evaluarii, intrucat acesta trebuie demolat.

VI. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, 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.Bazele evaluării

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100– Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

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.

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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărata sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

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 estimarea valorii de piață pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiză a pieței locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

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 pentru care corecția brută este cea mai mică.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

Aceasta metoda consideră că prețurile pentru chirii sunt stabilite de piață. Valoarea de piata a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale chiriilor unor proprietăți 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 estimarea valorii de piata pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiza a pietei locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

Estimarea valorii chiriei de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusa evaluării. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți care influențează valoarea.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Utilizare	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de piata	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	Oct-23
Ajustare pt conditii de piata	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro)	-2000	-1975	-2375	-1125	
Valoare corectata(euro)	6000	5925	7125	3375	
Localizare	Moinesti, in spate la fosta farmacie Serbu	Bacau, str.Bucegi 144	Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga	Buhusi, zona Tineretului bl.24
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-8%	15%	
Pret ajustat (euro)	0	-296	-570	506	
Valoare corectata(euro)	6000	5629	6555	3881	
Dotari	cu canal auto	cu canal auto si poarta electrica	nu	beci	beci
Ajustare	0%	-8%	3%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	-450	197	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Stare tehnica cladire	buna	buna	buna	buna	buna
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0,00	0,00	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Caracteristici fizice cladire(Acd)	24	23	21	36	16
Ajustare	-16%	-16%	-12%	-18%	
Pret ajustat (euro/mp)	-960,0	-828,6	-810,20	-698,63	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.941	3.183	
Suprafata teren (mp)	24, concesionat	23, concesionat	31 mp, proprietate	42 mp, proprietate	24, concesionat
Ajustare pt suprafata	0%	0%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	-891,22	-477,39	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.050	2.705	
Structura	zidarie caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	panouri prefabricate cu izolatie polistiren	structura metalica, panouri tabla cutata	panouri PAL, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	zidarie chirpici si boltari, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Zn
Ajustare pt structura	-5%	-5%	-5%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-252,00	-217,49	-252,51	405,78	
Valoare corectata(euro/mp)	4.788	4.132	4.798	3.111	
An constructie	2003	1996	2014	1995	1996

Ajustare pt structura	-15%	0%	-25%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-718,20	0,00	-1199,43	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	4.132	3.598	3.111	
Utilitati	<i>electric</i>	<i>electric, apa canal</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>
Ajustare pt utilitati	0%	-5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	-217	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	3.915	3.598	3.111	
Corectie totala bruta	3930	3985	6295	3213	
Pondere corectie bruta	49,13%	50,44%	66,26%	71,40%	
Numar corectii	3	4	6	7	
VALOARE ESTIMATA - euro					3.111
VALOARE TOTALA lei					15.439

Ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului imobilului de evaluat, al comparabilei 4.

Valoarea de piata prin Metoda Comparatiilor de Piata, pentru imobilul-garaj auto, situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, este de:

$$V = 15.439 \text{ lei (3.111 Euro)}$$

6.2.2. Metoda Costului Net de Inlocuire

Determinarea valorii de reconstructie s-a efectuat prin urmatoarea metoda:

Metoda consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale – octombrie 2023, o copie, o replica exacta a constructiei, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a imobilului evaluat.

Valoarea de reconstructie s-a determinat cu relatia:

$$V_i = A_d \times I, \text{ in care:}$$

I - indice de pret folosit la evaluare conform proiectelor tip sau indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (A_d).

Valoarea de piata a imobilului s-a estimat pornind de la valoarea de reconstructie actuala a imobilizarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$$V_a = V_i \times \text{Deprec.}\%, \text{ unde:}$$

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de inlocuire actuala



Deprecierea acumulata, concretizata in formula reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstructie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Pentru estimarea deprecierei externe se va tine cont de conditiile economice actuale si de marja de negociere.

**Valoarea de piata rezultata prin metoda CIN este de:
15.018 lei (3.026 Euro)**

Detaliile de calcul se regasesc prezentate in anexa “Fisa de calcul”.

6.2.3. Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda utilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, intr-un singur pas, utilizand una dintre cele doua proceduri:

- prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit,
- prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Formula capitalizarii directe este urmatoarea:

$$\text{Valoarea} = \text{VNE}/c \text{ (rata totala de capitalizare)}$$

Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei și ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de transformare a unui venit anual constant, sau care crește cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea imobilului în vederea obținerii unui profit din închirierea acestuia.

Datorita lipsei de lichiditati si implicit a lipsei incontinuate a tranzactiilor imobiliare si nivelul chiriilor a scazut. De asemenea in conditiile in care preturile au scazut, investitorii sunt incontinuate foarte putini. Paradoxal, in anii trecuti, cand preturile erau considerate foarte mari si exagerate, existau multe tranzactii pe

piata. Acum preturile sunt mai mult decat rezonabile si exista totusi putini cumparatori. Explicatia ar fi ca au disparut investitorii speculativi si au ramas doar investitorii care calculeaza bine momentul achizitiei si nu se grabesc sa demareze proiecte mai ales ca piata mai este inca blocata. Tranzactiile nu sunt semnificative, deocamdata, astfel incat sa se poata vorbi de un trend de piata.

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management administratie	si Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatata proprietatea
Variable	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divisor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respective valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (in cazul analizat plasamentul in domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la rata de baza deflatata la care se aduga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, s-a selectat o rata de capitalizare extrasa de pe piata imobiliara specifica, aferenta veniturului din chirii. Pentru tipul de proprietate analizat, rata de capitalizare se inscrie in intervalul 5,0-6,5%, in functie de riscurile asociate. Avand in vedere ca proprietatea are un grad destul de ridicat de vandabilitate, s-a estimat o rata de capitalizare de 6,0%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru imobilul-garaj auto:

	CURS EURO BNR	4,9628	
Specificatie		Suprafata inchiriabila(mp)	Chirie euro/luna
Proprietate		14,00	30
Venit lunar (Euro)			30,000
Venit brut potential (E/an)			360
Grad de ocupare			75%
Venit brut efectiv (E/an)			270
<i>Cheltuieli de exploatare</i>			
1.Fixe			
impozit imobil (euro)			20
asigurare (euro)			10
taxa teren			18
Total cheltuieli fixe			48
2.Variabile			
Cheltuieli intretinere		8%	22
Cheltuieli cu utilitati		5,0%	14
Total cheltuieli variabile			35
Total cheltuieli de exploatare (E/an)			83
Venit net din exploatare VNE (E/an)			187
Rata de capitalizare, c(%)			6,00%
Valoare de piata (Euro)			3.115
Valoare de piata (Lei)			15.459

Rezulta astfel, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor (din chirii), de:

VCB = 15.459 Lei (3.115 Euro)



VII. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel valoarea imobilului-garaj auto, evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata

Valoare imobil = 15.439 lei, echivalent 3.111 Euro

-Metoda CIN

Valoare imobil = 15.018 lei, echivalent 3.026 Euro

-Metoda capitalizarii directe

Valoare imobil = 15.459 lei, echivalent 3.115 Euro

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 15.439 lei, echivalent 3.111 euro, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

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

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

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

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

evaluator autorizat ANEVAR

ing.Petronela Iancu

legitimatie 13225



Octombrie 2023 – Bacau

FISA DE CALCUL

Denumire: **Garaj auto**

An PIF: **1996**

Durata de viata consumata: **27 ani**

Amplasament: **Buhusi, zona bloc Tineretului nr.24**

Garajul auto are regim de inaltime Spartial(beci)+P.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura de rezistenta zidarie portanta chirpici si boltari cu stalpisorii si grinzi b.a., tamplarie-usa metalica, pardoseli beton sclivisit, tencuieli interioare si exterioare, instalatii electrice de iluminat

Starea tehnica: **buna**, nu au fost observate degradari ale structurii de baza, finisajele si utilitatile necesita reparatii si imbunatatiri.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog"Evaloare rapida-constructii pentru depozitare"(brosura 12, fisa 2, cat.124, fisa 11) cu preturi valabile la 1965 (editura Matrix Rom) si actualizare cu indici CET (1965-oct.2023), astfel:

$$Ac = 16 \text{ mp}; Ac \text{ beci} = 6 \text{ mp}; H = 2,20 \text{ m}$$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog pentru evaluarea imediata, br.12, fisa 2, cat.124, fisa 11					1965-oct 2023	
Constructie	Ac(mp)	16	2,2	530	3,5762	30.326
Instalatii electrice	Ac(mp)	16		5	3,5762	286
Corectie invelitoare tabla	Ac(mp)	16		15	3,5762	858
Beci	Ac(mp)	6		375	3,5762	8.046
Total cost inlocuire cu TVA						39.517
Total cost inlocuire fara TVA						32.009
Depreciere fizica						10.243
Valoare neta						21.766
Depreciere functionala						1.741
Valoare neta						20.025
Depreciere externa						5.006
Valoare de piata (Lei)						15.018
Valoare de piata (Euro)						3.026

Calculul deprecierei fizice

Varsta efectivă : 27 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective ».

Conform tabel nr.13 (subgrupa 1.5.3.8) din Anexa 2 :

- pentru vechime de 25 ani (V1), stare tehnică « B » uzura fizică este de 27% (D1)
- pentru vechime de 30 ani (V2), stare tehnică « B » uzura fizică este de 33% (D2)

Ani	Gr.Uzura
25	27,0%
30	33,0%
27	29%

Rezulta pentru vechimea de 27 de ani, o uzura fizică de 29%.

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive ținând cont și de constatarea în teren:

Denumire substructura	Cost înlocuire brut	Uz fizică %	Valoare netă
Construcție	39.231	32%	12.554
Instalații electrice	286	32%	92
Total cost cu TVA (lei)	39.517		12.645
Total cost fără TVA (lei)	32.009		10.243

Depreciere funcțională

Ținând cont de elementele structurale neadecvate, a fost apreciată o depreciere funcțională de 1.741 lei.

Depreciere externă

Ținând cont de factorii externi, respectiv de piața imobiliară la momentul evaluării, a fost estimată o depreciere externă de 5.006 lei, reprezentând o reducere de 25%.

Rezulta astfel, valoarea de piață pentru imobilul-garaj auto, zona Tineretului 24, proprietatea Tanasa Mic C-tin, de 15.018 Lei, respectiv (3.026 euro).



POZE IMOBIL – Garaj (magazie) 16 mp



OFERTE

Garaj cu acte + teren concesionat, 7 900 €, 343 €/m²

Prezentare generală

Suprafață 23 m²

Descriere

De vânzare garaj cu autorizație de construire + teren concesionat până în anul 2029 cu drept de prelungire 600 ron/an.

Acesta se află pe str. Bucegi, nr. 144 - zona Narcisa.

Garajul are 2.30 m înălțime, este construit din elemente prefabricate din beton armat și este izolat cu polistiren de 10 cm. Acoperișul este Lindab, izolat cu OSB de 15 cm. Avem și pod depozitare 10 mc cu deschidere din garaj.

Accesul în interior se face pe poartă electrică tip rulou cu telecomandă + manual (6×4 m).

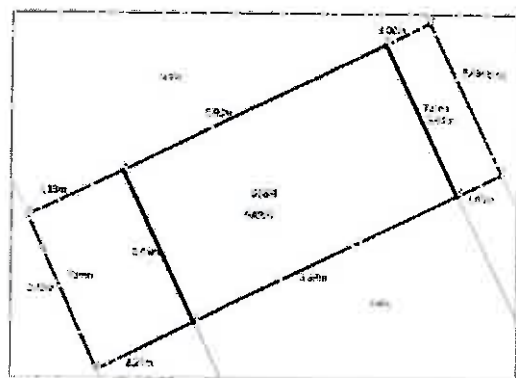
La momentul actual este folosit ca service de mașini și dispune de următoarele:

- instalație electrică: 9 neoane led, 4 proiectoare led, 3 exterior
- 8 module priză a câte 5 prize noi
- contor separat cu împământare
- tablou electric 2.20 cu 14 siguranțe
- fiecare priză cu siguranța ei
- canal 90 latime×3.70 m lungime×1.70 cm înălțime
- rezervor de apă 1 tonă
- toată instalația îngropată subteran
- chiuveta cu apă rece și caldă
- compresor aer 2 100 l cu 2 ieșiri-interior și exterior din ppl
- instalație apă ppl cu 4 ieșiri-2 interior, 2 exterior
- scurgere la canalizare
- cameră supraveghere wireless
- canal subteran priza 2.20+iluminat electric

Utilități: apă, curent.



Boxa garaj structura metalica, închideri perimetrale și învelitoare din panouri termo tip oltpan.
Învelitoare de culoare maro, jgheaburi și burlane din tablă.



Garaj 36 mp cu beci 12 mp proprietate personala, 4 500 EUR

Bacau, Buhusi

Descriere

Garaj 36 mp (6,40/5,70) din PAL, acoperit cu tablă zincată

Beci 12 mp (3,5/3,5) cărămidă, cu două guri de aerisire

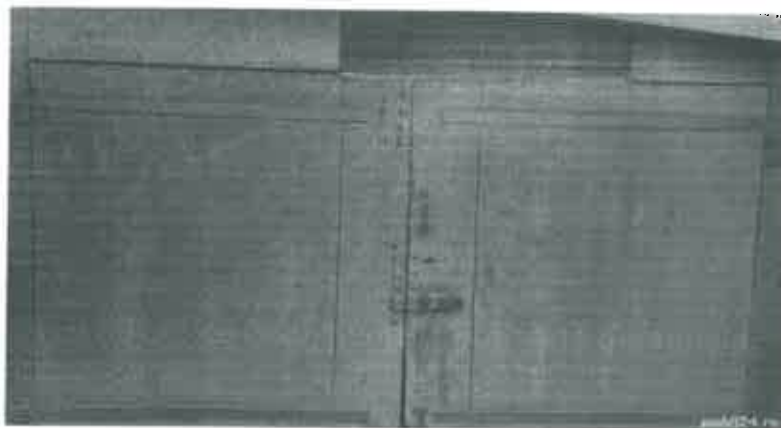
Titlu de proprietate 42 mp teren, construcție garaj 36 mp

Teren proprietate personală situat în zona intersecției Dragoș Vodă - Voiaga

Garajul are cadastru făcut, este intabulat la OCPI și carte funciară, acte la zi, impozit plătit

Toate utilitățile la câțiva metri

Încap 3 mașini Publi24_166185386



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

între Consiliul Local al orașului Buhuși, cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA**, având funcția de Primar și **MARIA POPU** având funcția de Director executiv, în calitate de concedent, pe de o parte, și **TANASĂ MIC C-TIN** în calitate de cumpărător, cu domiciliul în Buhuși, Str.Tineretului, Bl.24, Sc.B, Ap.1, posesor al C.I. seria ZC, Nr.132462, CNP 1711113043526, pe de altă parte, la data de 02.09.2017, la sediul concedentului: Buhuși, str. Republicii, nr.5, ca urmare a perfectării Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1507/24.08.2017, încheiat între **SPĂTARU IOAN** – în calitate de vânzător și **TANASĂ MIC C-TIN** – în calitate de cumpărător, în baza prevederilor Legii 215/2001, legea administrației publice locale, în temeiul art.2 și art.3 din H.C.L. nr.6/25.02.2010 și a Notei de negociere nr. 33701/02.09.2017, a intervenit prezentul Contract de concesionare, care reglementează următoarele:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. (1) Ca urmare a perfectării Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1507/24.08.2017, încheiat între **SPĂTARU IOAN** – în calitate de vânzător și **TANASĂ MIC C-TIN** – în calitate de cumpărător, obiectul noului contract constă în preluarea de către aceasta a Contractului de concesionare nr.11964/04.09.2001 - teren în suprafață de **16,00 mp**, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str.Tineretului, (zonă spate Bl.24), având vecinătățile:

- La Nord: Garaj.
- La Sud: Garaj.
- La Est:Teren C.I.
- La Vest: Alee carasabilă.

(2)În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

(3)bunurile de retur: teren în suprafață de **16,00 mp**.

(4)bunurile de preluare: -X

(5)bunurile proprii: -X

III. Termenul

Art.2. - (1) Durata concesiunii este valabilă, începând de la data de **02.09.2017** și până la data de **08.02.2024**.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art.3. - (1) Taxa de concesionare este o redevența valorică de **91,00 lei/an** pentru anul 2017, redevența care va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor.

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

42690
03. NOV. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru despagubire

**Imobil – garaj auto in suprafata de 16 mp, situat
in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud.Bacau**

Proprietar
Schiopu Monica

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

Octombrie 2023

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru imobilul « garaj auto », situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, proprietate privata (Schiopu Monica), pe teren concesionat de la U.A.T. Buhusi.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 23.10-27.10.2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2023.

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

VALOAREA de Piata Imobil-“garaj auto” 16 mp	15.439 lei (3.111 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, 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 si in colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

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

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a imobilului-“garaj auto”, la data evaluarii (octombrie 2023), fiind necesara pentru despagubire.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus despagubirii consta in:

-imobil “garaj auto” in suprafata construita de 16 mp cu regim de inaltime P

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 imobilului-“garaj auto” aflat in proprietatea* doamnei Schiopu Monica, 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 în cunoștință 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 evaluarii

Data redactării finale a raportului de evaluare este 27 octombrie 2023.Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor in vigoare la 25.10.2023.

Cursul euro de referinta valabil la 25.10.2023 este 4,9628 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat in ziua de 24.10.2023, in prezenta d-lui Razvan Tautu-serviciul "Urbanism", reprezentant UAT Buhusi.Cu prilejul inspectiei s-au efectuat urmatoarele:

- *analiza starii de fapt a imobilului supus evaluarii;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a constructiei in timpul exploatarii;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluarii asupra factorilor de mediu si a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de catre proprietar, documentele solicitate care atesta dreptul de proprietate si anume: planul de amplasament si delimitare a imobilului, Autorizatia de Construire nr.28/1996, Contract de concesiune nr.26954/31.08.2021.

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

Documente puse la dispozitie de catre beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Informatii de piata: agentii imobiliare, www.imobiliare.ro, informatii proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

In scopul protejarii evaluatorului si pentru buna informare a clientului, au fost create doua categorii de ipoteze speciale, dupa cum urmeaza:

A.Prezentul raport de evaluare a fost intocmit pe baza ipotezelor mai jos mentionate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate in ceea ce priveste descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate; se considera ca actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimata valoarea de piata, este considerat ca fiind liber de orice sarcini

-se presupune ca imobilul se afla in stapanire responsabila si administrare competenta

-toate informatiile se considera a fi autentice, fara a se da garantii asupra preciziilor

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau în proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanta, în afara cazului când aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces în cursul efectuării lucrării si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate în urma evaluării.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat în nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata în conformitate cu standardele emise în acest scop.

2.12.Moneda valorii definite. Modalitati de plata

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generală a localității

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. 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.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrală și anume zona din spatele casei de cultură (Tineretului bl.24).

Zona de amplasament are acces la utilități: electricitate, apă-canal, gaze, telefonie.

În zona sunt amplasamente cu proprietăți rezidențiale- blocuri de locuințe, market PROFI, magazine amplasate la parterul blocurilor, ANAF Buhusi, Primăria locală. Imobilul se află la o distanță de cca 350 m de Primăria orașului.

Accesul la imobilul supus evaluării se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană centrală, cu acces favorabil.

3.2. Prezentarea imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluării este amplasat în Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud. Bacău, în zona centrală.

Imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, are regim de înălțime Spartial+P, ocupând o suprafață construită de 16 mp, conform Autorizației de Construire nr. 28/1996.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de înălțime al clădirilor din jur este P, P+1+M și P+4E. Sistematizarea verticală a terenului este bună.

Amplasarea proprietății este prezentată în planul de situație anexat la lucrare.

Aprecierea stării tehnice a construcției supuse evaluării s-a efectuat în urma verificării vizuale de către evaluator. Nu au fost puse la dispoziție documentații ale construcției sau expertize efectuate de instituții specializate.

Informațiile solicitate de evaluator și furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este răspunzător de precizia acestora.

IV. ANALIZA PIETEI

Printre **factorii care au un efect asupra pieței imobiliare** se află: războiul din Ucraina, puseele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, efectele a doi ani pandemici. De exemplu, când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o **piață secundară foarte generoasă și fără ipotece**, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

În România, unitățile noi reprezintă sub 1% din fondul locativ.

Pentru că în 2020, din cauza pandemiei, nu se puteau face vizionări, a avut loc o schimbare semnificativă a cererii dinspre piața veche înspre piața nouă. Practic, piața secundară, veche, s-a retras de la tranzacționare.

După care, în 2021 a fost un vârf de livrări de unități noi, un record pentru România, pentru că s-au comasat practic 2 ani de proiecte finalizate – și din 2020, și 2021. Dar chiar și pe vârf, numărul de unități noi livrate anual în piață reprezintă mai puțin de 1% din totalul fondului locativ.

Fondul nou de locuințe, în România, din 1990, deci de 32 de ani, a fost împrăștiat cu doar 12%. Ritmul de intrare în piață a unităților noi este mai mult decât modest.

Analizând tendințele din piață – clienții care își fac un upgrade la spațiul locativ, având nevoie de un spațiu mai mare, sau cei care migrează dinspre limitrof spre centru, pentru că au copii care trebuie să ajungă ușor la școală – observăm că și aceste segmente vor cumpăra tot dintre locuințele vechi, acestea fiind cele existente în zonele centrale.

De aceea, piața secundară va fi un actor foarte important, în continuare.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipotece. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Prețurile locuințelor au crescut cu 7,4% în primul trimestru din 2022

Kiwi Finance publică singurul indice imobiliar calculat pe baza tranzacțiilor efective și nu a prețurilor cerute în anunțuri. În primul trimestru din acest an, din analize a reieșit că prețul mediu per mp la nivel național a avut o creștere de 7,4% față de prețul mediu din anul trecut. Există o plajă mare de prețuri, pentru principalele orașe ale țării, de la 3% creștere în Cluj, până la 20% în Sibiu. Cu toate că a înregistrat cea mai redusă creștere, Clujul rămâne orașul cu cel mai mare preț pe mp din țară, mai mult decât Bucureștiul. Sibiuul a înregistrat cea mai mare creștere dintre orașele monitorizate, un factor fiind finalizarea câtorva proiecte tip boutique.

4.2. Analiza cererii

Cererea este foarte mare, este o cerere latentă, iar o parte din această cerere va fi cumva afectată direct de creșterea dobânzilor. Cererea existentă se califică la niște sume la care nu se găsesc locuințe de cumpărat.

După această perioadă, când economia își va reveni, dobânzile vor scădea, iar acest fapt va potența o cerere mare în imobiliare, care va genera frenezie și încredere și va duce la creșterea prețurilor. În prezent, trecerea de la ROBOR la IRCC, despre care se vorbește intens, nu este soluția magică, pentru că e doar o amânare a problemei. Când dobânzile își vor relua scăderea, iar ROBOR-ul va scădea mai repede decât IRCC-ul, cu 6 luni – aceasta fiind diferența dintre ele – nu va mai fi posibilă trecerea înapoi de la IRCC la ROBOR.

4.3. Analiza ofertei

În principal când vrei să vinzi și să cumperi altceva, vinzi scump, cumperi scump; vinzi ieftin, cumperi ieftin. În același timp, sunt zone care ard acum, în București, cu prețuri mult peste prețul zonei, nu al pieței în general. S-au supraîncălzit pentru că, atunci când piața duduie, apar și tot felul de derapaje. Deci sunt niște zone care vor fi temperate, până întâlnesc o cerere, după cum sunt și zone care vor rămâne la prețurile de acum, pentru că acolo e cererea lor. În general, cele care rămân la fel sunt zonele cu prețuri sau care se adresează celor cu venituri medii și peste medie, aici e un echilibru foarte sănătos, iar cererile sărite din schemă, care au prețul de 2-3 ori mai mare decât cel mediu, sunt cereri care ies repede din piață - atunci când sunt tulburări, ele se retrag.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este la echilibru, indicele de accesibilitate este în jurul valorii de 2, iar în București, chiar de 1,7.

Pentru locuințele premium s-a înregistrat cel mai mare ecart între ce se cere și ce se oferă. Ele sunt și mai puține, sunt și zone punctuale în care prețurile sunt deja supraîncălzite și probabil că se va înregistra aici o stagnare de preț. Dar nu generalizăm la piața imobiliară. Locuințele rezonabile se scumpesc de la periferie spre centru, de unde e cel mai mare spațiu de creștere, de la cele rezonabile la cele premium, dar întotdeauna au comportamente diferite.,

V. 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 buna utilizare a amplasamentului

Cea mai buna utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca aceasta este libera sau poate deveni libera prin demolarea oricaror constructii.

In cazul imobilului propus spre despagubire, cea mai buna utilizare nu mai poate fi considerata de actualitate, deoarece este impusa demolarea lui (nemaifiind conforma cu cerintele ISU-amplasat la o distanta prea mica de cladirea cinematografului).

5.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Practic tinand cont de cerintele impuse de ISU, utilizarea pentru terenul construit este aceea de teren liber-fara constructii.

Rezulta astfel, ca nu se mai poate lua in considerare CMBU pentru imobilul supus evaluarii, intrucat acesta trebuie demolat.

VI. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, 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.Bazele evaluării

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100– Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

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.

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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărata sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

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 estimarea valorii de piață pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiză a pieței locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinești central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacău, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona stația de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersecție str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piață	Vanzare la piață	Vanzare la piață	Vanzare la piață

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 pentru care corecția brută este cea mai mică.

Elemente de comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUĂRII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzacții (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectată(euro)	8000	7900	9500	4500	
Condiții de finanțare	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>
Ajustare pt cond.de finanțare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectată(euro)	8000	7900	9500	4500	
Condiții de vânzare	<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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Utilizare	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>	<i>garaj auto, magazine</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de piata	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>oferta/oct 2023</i>	<i>Oct-23</i>
Ajustare pt conditii de piata	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro)	-2000	-1975	-2375	-1125	
Valoare corectata(euro)	6000	5925	7125	3375	
Localizare	<i>Moinesti, in spate la fosta farmacie Serbu</i>	<i>Bacau, str.Bucegi 144</i>	<i>Roman, zona statia de salvare, Dolinex</i>	<i>Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga</i>	<i>Buhusi, zona Tineretului bl.24</i>
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-8%	15%	
Pret ajustat (euro)	0	-296	-570	506	
Valoare corectata(euro)	6000	5629	6555	3881	
Dotari	cu canal auto	cu canal auto si poarta electrica	nu	beci	beci
Ajustare	0%	-8%	3%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	-450	197	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Stare tehnica cladire	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>	<i>buna</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0,00	0,00	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Caracteristici fizice cladire(Acd)	<i>24</i>	<i>23</i>	<i>21</i>	<i>36</i>	<i>16</i>
Ajustare	-16%	-16%	-12%	-18%	
Pret ajustat (euro/mp)	-960,0	-828,6	-810,20	-698,63	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.941	3.183	
Suprafata teren (mp)	<i>24, concesionat</i>	<i>23, concesionat</i>	<i>31 mp, proprietate</i>	<i>42 mp, proprietate</i>	<i>24, concesionat</i>
Ajustare pt suprafata	0%	0%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	-891,22	-477,39	
Valoare corectata(euro/mp)	5.040	4.350	5.050	2.705	
Structura	<i>zidarie caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla</i>	<i>panouri prefabricate cu izolatie polistiren</i>	<i>structura metalica, panouri tabla cutata</i>	<i>panouri PAL, sarpanta lemn cu invelitoare tabla</i>	<i>zidarie chirpici si boltari, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Zn</i>
Ajustare pt structura	-5%	-5%	-5%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	-252,00	-217,49	-252,51	405,78	
Valoare corectata(euro/mp)	4.788	4.132	4.798	3.111	
An constructie	<i>2003</i>	<i>1996</i>	<i>2014</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>

Ajustare pt structura	-15%	0%	-25%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-718,20	0,00	-1199,43	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	4.132	3.598	3.111	
Utilitati	<i>electric</i>	<i>electric, apa canal</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>
Ajustare pt utilitati	0%	-5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	-217	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	4.070	3.915	3.598	3.111	
Corectie totala bruta	3930	3985	6295	3213	
Pondere corectie bruta	49,13%	50,44%	66,26%	71,40%	
Numar corectii	3	4	6	7	
VALOARE ESTIMATA - euro					3.111
VALOARE TOTALA lei					15.439

Ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului imobilului de evaluat, al comparabilei 4.

Valoarea de piata prin Metoda Comparatiilor de Piata, pentru imobilul-garaj auto, situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, este de:

$$V = 15.439 \text{ lei (3.111 Euro)}$$

6.2.2. Metoda Costului Net de Inlocuire

Determinarea valorii de reconstructie s-a efectuat prin urmatoarea metoda:

Metoda consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale – octombrie 2023, o copie, o replica exacta a constructiei, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a imobilului evaluat.

Valoarea de reconstructie s-a determinat cu relatia:

$$V_i = A_d \times I, \text{ in care:}$$

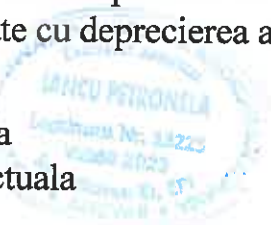
I - indice de pret folosit la evaluare conform proiectelor tip sau indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (A_d).

Valoarea de piata a imobilului s-a estimat pornind de la valoarea de reconstructie actuala a imobilizarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$$V_a = V_i \times \text{Deprec.}\%, \text{ unde:}$$

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de inlocuire actuala



Deprecierea acumulata, concretizata în formula reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstructie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare în zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Pentru estimarea deprecierei externe se va tine cont de conditiile economice actuale si de marja de negociere.

**Valoarea de piata rezultat prin metoda CIN este de:
15.018 lei (3.026 Euro)**

Detaliile de calcul se regasesc prezentate în anexa “Fisa de calcul”.

6.2.3. Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda uilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicatie a valorii proprietatii, într-un singur pas, utilizand una dintre cele doua proceduri:

- prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit,
- prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Formula capitalizarii directe este urmatoarea:

$$\text{Valoarea} = \text{VNE}/c \text{ (rata totala de capitalizare)}$$

Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei și ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de tranformare a unui venit anual constant, sau care crește cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea imobilului în vederea obtinerii unui profit din inchirierea acestuia.

Datorita lipsei de lichiditati si implicit a lipsei incontinuate a tranzactiilor imobiliare si nivelul chiriilor a scazut.De asemenea in conditiile in care preturile au scazut, investitorii sunt incontinuate foarte putini.Paradoxal, in anii trecuti, cand preturile erau considerate foarte mari si exagerate, existau multe tranzactii pe

piata. Acum preturile sunt mai mult decat rezonabile si exista totusi putini cumparatori. Explicatia ar fi ca au disparut investitorii speculativi si au ramas doar investitorii care calculeaza bine momentul achizitiei si nu se grabesc sa demareze proiecte mai ales ca piata mai este inca blocata. Tranzactiile nu sunt semnificative, deocamdata, astfel incat sa se poata vorbi de un trend de piata.

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management administratie	si Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatata proprietatea
Variable	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divisor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respective valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (in cazul analizat plasamentul in domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la rata de baza deflatata la care se aduga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, s-a selectat o rata de capitalizare extrasa de pe piata imobiliara specifica, aferenta venitului din chirii. Pentru tipul de proprietate analizat, rata de capitalizare se inscrie in intervalul 5,0-6,5%, in functie de riscurile asociate. Avand in vedere ca proprietatea are un grad destul de ridicat de vandabilitate, s-a estimat o rata de capitalizare de 6,0%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru imobilul-garaj auto:

	CURS EURO BNR	4,9628	
Specificatie		Suprafata inchiriabila(mp)	Chirie euro/luna
Proprietate		14,00	30
Venit lunar (Euro)			30,000
Venit brut potential (E/an)			360
Grad de ocupare			75%
Venit brut efectiv (E/an)			270
<i>Cheltuieli de exploatare</i>			
1.Fixe			
impozit imobil (euro)			20
asigurare (euro)			10
taxa teren			18
Total cheltuieli fixe			48
2.Variabile			
Cheltuieli intretinere		8%	22
Cheltuieli cu utilitati		5,0%	14
Total cheltuieli variabile			35
Total cheltuieli de exploatare (E/an)			83
Venit net din exploatare VNE (E/an)			187
Rata de capitalizare, c(%)			6,00%
Valoare de piata (Euro)			3.115
Valoare de piata (Lei)			15.459

Rezulta astfel, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor (din chirii), de:

VCB = 15.459 Lei (3.115 Euro)

VII. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel valoarea imobilului-garaj auto, evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata

Valoare imobil = 15.439 lei, echivalent 3.111 Euro

-Metoda CIN

Valoare imobil = 15.018 lei, echivalent 3.026 Euro

-Metoda capitalizarii directe

Valoare imobil = 15.459 lei, echivalent 3.115 Euro

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 15.439 lei, echivalent 3.111 euro, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

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

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

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

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

evaluator autorizat ANEVAR

ing.Petronela Iancu

legitimatie 13225



Octombrie 2023 – Bacau

FISA DE CALCUL

Denumire: **Garaj auto**

An PIF: **1996**

Durata de viata consumata: **27 ani**

Amplasament: **Buhusi, zona bloc Tineretului nr.24**

Garajul auto are regim de inaltime Spartial(beci)+P.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura de rezistenta zidarie portanta chirpici si boltari cu stalpisor si grinzi b.a., tamplarie-usa metalica, pardoseli beton sclivisit, tencuieli interioare si exterioare, instalatii electrice de iluminat

Starea tehnica: **buna**, nu au fost observate degradari ale structurii de baza, finisajele si utilitatile necesita reparatii si imbunatatiri.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog”Evaluare rapida-constructii pentru depozitare”(brosura 3, fisa 23) cu preturi valabile la 1965 (editura Matrix Rom) si actualizare cu indici CET (1965-oct.2023), astfel:

$A_c = 16 \text{ mp}$; $A_c \text{ beci} = 6 \text{ mp}$; $H = 2,20 \text{ m}$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog pentru evaluarea imediata, br.12, fisa 2, cat.124, fisa 11					1965-oct 2023	
Constructie	Ac(mp)	16	2,2	530	3,5762	30.326
Instalatii electrice	Ac(mp)	16		5	3,5762	286
Corectie invelitoare tabla	Ac(mp)	16		15	3,5762	858
Beci	Ac(mp)	6		375	3,5762	8.046
Total cost inlocuire cu TVA						39.517
Total cost inlocuire fara TVA						32.009
Depreciere fizica						10.243
Valoare neta						21.766
Depreciere functionala						1.741
Valoare neta						20.025
Depreciere externa						5.006
Valoare de piata (Lei)						15.018
Valoare de piata (Euro)						3.026

Calculul deprecierei fizice

Varsta efectiva : 27 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective ».

Conform tabel nr.13 (subgrupa 1.5.3.8) din Anexa 2 :

- pentru vechime de 25 ani (V1), stare tehnica « B » uzura fizica este de 27% (D1)
- pentru vechime de 30 ani (V2), stare tehnica « B » uzura fizica este de 33% (D2)

Ani	Gr.Uzura
25	27,0%
30	33,0%
27	29%

Rezulta pentru vechimea de 27 de ani, o uzura fizica de 29%.

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

Denumire substructura	Cost inlocuire brut	Uz fizica %	Valoare neta
Constructie	39.231	32%	12.554
Instalatii electrice	286	32%	92
Total cost cu TVA (lei)	39.517		12.645
Total cost fara TVA (lei)	32.009		10.243

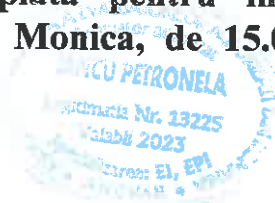
Depreciere functionala

Tinand cont de elementele structurale neadecvate, a fost apreciata o depreciere functionala de 1.741 lei.

Depreciere externa

Tinand cont de factorii externi, respectiv de piata imobiliara la momentul evaluarii, a fost estimata o depreciere externa de 5.006 lei, reprezentand o reducere de 25%.

Rezulta astfel, valoarea de piata pentru imobilul-garaj auto, zona Tineretului 24, proprietatea Shioapu Monica, de 15.018 Lei, respectiv (3.026 euro).



POZE IMOBIL – Garaj (magazie) 16 mp



OFERTE

Garaj cu acte + teren concesionat, 7 900 €, 343 €/m²

Prezentare generală

Suprafață 23 m²

Descriere

De vânzare garaj cu autorizație de construire + teren concesionat până în anul 2029 cu drept de prelungire 600 ron/an.

Acesta se află pe str. Bucegi, nr. 144 - zona Narcisa.

Garajul are 2.30 m înălțime, este construit din elemente prefabricate din beton armat și este izolat cu polistiren de 10 cm. Acoperișul este Lindab, izolat cu OSB de 15 cm. Avem și pod depozitare 10 mc cu deschidere din garaj.

Accesul în interior se face pe poartă electrică tip rulou cu telecomandă + manual (6×4 m).

La momentul actual este folosit ca service de mașini și dispune de următoarele:

- instalație electrică: 9 neoane led, 4 proiectoare led, 3 exterior
- 8 module priză a câte 5 prize noi
- contor separat cu împământare
- tablou electric 2.20 cu 14 siguranțe
- fiecare priză cu siguranța ei
- canal 90 latime×3.70 m lungime×1.70 cm înălțime
- rezervor de apă 1 tonă
- toată instalația îngropată subteran
- chiuveta cu apă rece și caldă
- compresor aer 2 100 l cu 2 ieșiri-interior și exterior din ppl
- instalație apă ppl cu 4 ieșiri-2 interior, 2 exterior
- scurgere la canalizare
- cameră supraveghere wireless
- canal subteran priza 2.20+iluminat electric

Utilități: apă, curent.



Garaj central in Moinesti de vanzare, 8 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism

DESCRIERE

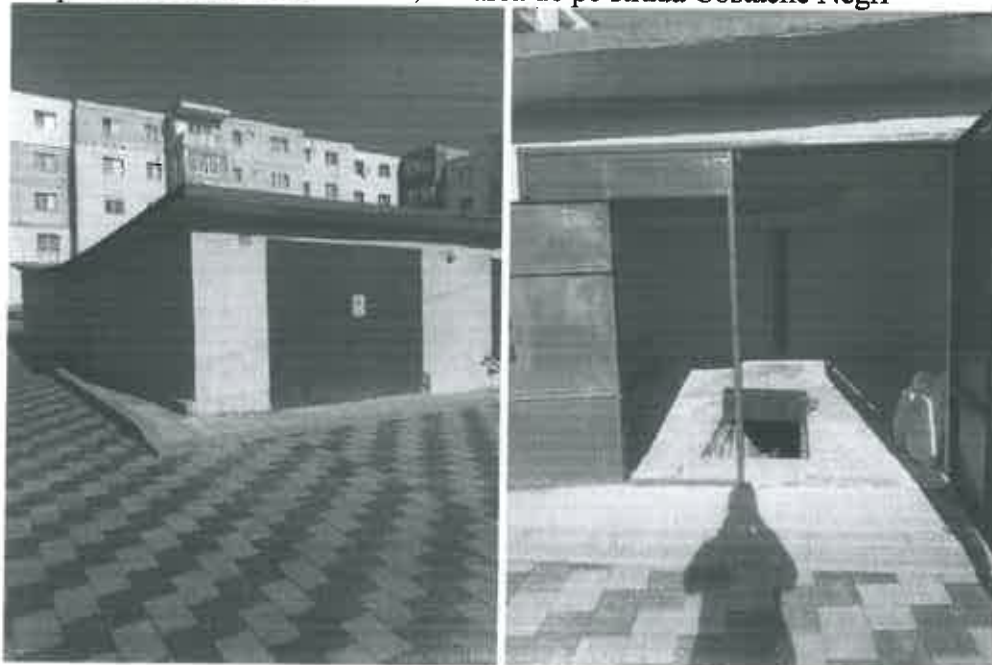
Garaj de vanzare. Zona centrala

Renovat luna septembrie 2023

Concesiune pe 49 de ani

Garajul dispune de rampa si curent electric .

in spate la fosta farmacie Serbu, intrarea de pe strada Costache Negri



Garaj proprietate personala, 9 500 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV, Altele, Autoturism cu remorca, Duba / Rulota
- Suprafata: 21

DESCRIERE

Garaj 6m/3,4 (21 mp), pe teren 31 mp (proprietate), cu toate actele în regulă.

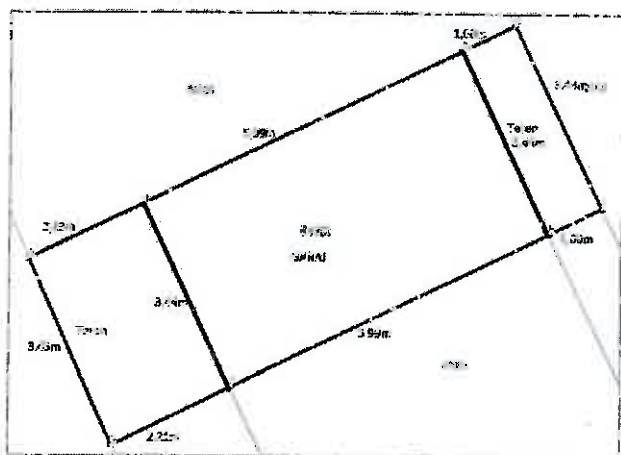
Cartier Mărăței, zona Stația de Salvare, Dolinex. În față se mai poate parca un autoturism suplimentar.

Usă: 2,30 m înălțime, 2,40 m lățime

Interior 3,50 m înălțime

Boxa garaj structura metalica, închideri perimetrare și învelitoare din panouri termo tip oltpan.

Învelitoare de culoare maro, jgheaburi și burlane din tablă.



Garaj 36 mp cu beci 12 mp proprietate personala, 4 500 EUR

Bacau, Buhusi

Descriere

Garaj 36 mp (6,40/5,70) din PAL, acoperit cu tablă zincată

Beci 12 mp (3,5/3,5) cărămidă, cu două guri de aerisire

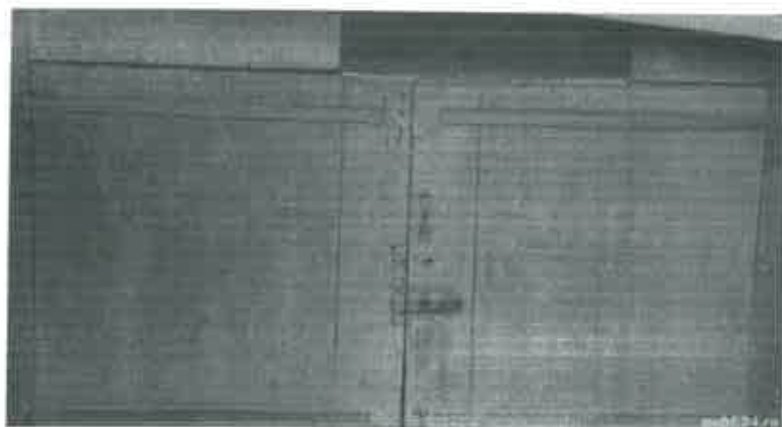
Titlu de proprietate 42 mp teren, construcție garaj 36 mp

Teren proprietate personală situat în zona intersecției Dragoș Vodă - Voiaga

Garajul are cadastru făcut, este intabulat la OCPI și carte funciară, acte la zi, impozit plătit

Toate utilitățile la câțiva metri

Încap 3 mașini Publi24_166185386



Garaj de închiriat Buhusi, 200 RON/luna

Descriere

Închiriez garaj în orașul Buhuși, pe strada Florilor



Inchiriere garaj, 300 lei

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV
- Capacitate: Un autovehicul

DESCRIERE

Garaj de inchiriat in cartierul Smirodava. Spatiu pentru o masina. Adresa exacta se poate observa in a doua poza.



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv**, în calitate de concedent, pe de o parte, și **SCHIOPU MONICA**, cu domiciliul în Buhuși, str. Tineretului, Bl.24, Sc.B, Ap.4, posesoare al C.I. seria ZC, Nr.025920, CNP 2800713047794, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte, la data de **31.08.2021**, la sediul concedentului : Buhuși, str. Republicii, nr.5, în baza prevederilor Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat, în temeiul **art.2 și art.3 din H.C.L. nr.6/25.02.2010** și a **Notei de negociere nr.26953/31.08.2021**, a intervenit prezentul Contract de concesiune, care reglementează următoarele :

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. (1) Obiectul noului contract constă în preluarea de către **SCHIOPU MONICA**, a Contractului de concesiune nr. 3986/02.05.1995- teren, în suprafață de **16,00 mp**, situat în intravilanul orașului Buhuși, str. Tineretului(zonă Bloc 24), având vecinătățile :

- La Nord: nr.cadastral 64158.
- La Sud: nr.cadastral 64169
- La Est: nr.cadastral 62487
- La Vest: proprietate C.L.B.

cu destinația – folosință garaj.

(2)Obiectivul concedentului este : concesiune teren folosință garaj .

(3)În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

4)bunurile de retur: suprafața de teren de **16,00 mp** .

(5)bunurile de preluare: **X**

(6) bunurile proprii: **-X**

III. Termenul

Art.2. - (1) Durata concesiunii este valabilă, începând de la data de **31.08.2021** și până la data de **01.05.2025** .

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art.3. - (1) Taxa de concesiune este o redevență valorică de **110,00 lei/an** pentru anul 2021, redevența care va fi indexată în baza hotărârilor Consiliului Local Buhuși, până la data de 31 decembrie a fiecărui an, pentru anul următor .



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 28 din 04 iunie 1996

..... MIHAI VASILE

(Sul) **BUHUS I** municipal' **BUHUS I**
 BACAU /

În locul
într-unul orașul

comuna
5976 Tineretului

cod poștal strada
bloc **24** sc. **D** etaj. ap. înregistrată la nr. **4822** din **04 iunie** 199**6**

prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se:

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE..... CONSTRUCTIE GARAJ AUTO PE TEREN CONCESIONAT
IN LICITATIE PUBLICA, CONFORM PLANURIILOR VIZATE SPRE NESCHIMBARE.

VALOARE DE 1) 2.659.428 lei

COD

municipiul

BUKUS I

SECRET BACAU

Problema situat în orașul

comuna

să fii

Finoretabul

B1.24 (in space)

Posta: 5536

s1rada

nr

Întreaga țară

numărul topografic al parcelei

teren concessionat Logos 50/91

Cale Funciară

se vor respecta in executia planurile vizate spre neschimbar
cu avizul P.S.I. prin grija beneficiarului.

următoarele condiții:

Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire. Pentru locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991,

...licitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirarii termenului de executare stabilit in autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultata.

Proiectul lucrărilor, nr. **aut.nr.2466153/1990** a fost el
..... **CORFU ALECU** cu sediul în județul **BACAU**
municipiul
orașul **BUHUSI** sectorul
comuna satul
cod poștal **5536** strada **1 No 1** nr. **bl.6 E**
DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI **12** **LUNI**

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ **12** **ZILE** **LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII**

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.
Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



SECRETAR

BIROU URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

ȘEF BIROU

Filip V.

Taxa pentru autorizare în valoare de **26.594**

chitanței nr. **7184** din **04 iunie** 199**6**

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului la data de **04 iunie** 199**6**

de **1(un)** exemplar (e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU **LUNI**

ZILE

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității 199**6**

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 199**6**

direct

Transmis solicitantului la data de 199**6**

prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea cu cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației.
 3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cerere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
 4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.
 5. Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.
 6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale și locale.
- care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

JUDEȚUL BACĂU
Consiliul Local al Orașului Buhuși

VIZAT SPRE N. SCH. M. A. P.
constituită

Am. ze la aut. de _____
așezare

nr. 28 din 04.06.1996

Proiectul urbanistic și tehnic de construcții
PR. MIHAI VASILE

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUCȚIE GARAJ, STR. TINERETULUI, NR. 24, LOC. BUHUȘI, JUDEȚUL BACĂU
PROPR. MIHAI VASILE

Garajul ce urmează a se construi face parte dintr-un ansamblu de trei garaje ce se mărginesc la sud și est cu terenul LICEUL "ION BORCEA", la nord cu ȘCOALA GENERALĂ NR. 4, iar la vest cu CINEMATODERAFUL "VICTORIA".

Suprafața construită a garajului este de 23,83 m²,
structură de rezistență

Garajul are o structură de rezistență alcătuită din stâlpi din țevă $\phi 83$ mm fixați în pământ printr-o fundație din beton B75 (30 x 30 x 60 cm).

De stâlpi se prind rigle orizontale, pe care se prind porțile, și grinzile pe care se fixează căptșorii.

Partea de arhitectură

Porțile se vor construi din PAL, învelitoarea din carton fixată pe intercala din pânză rășinoasă.

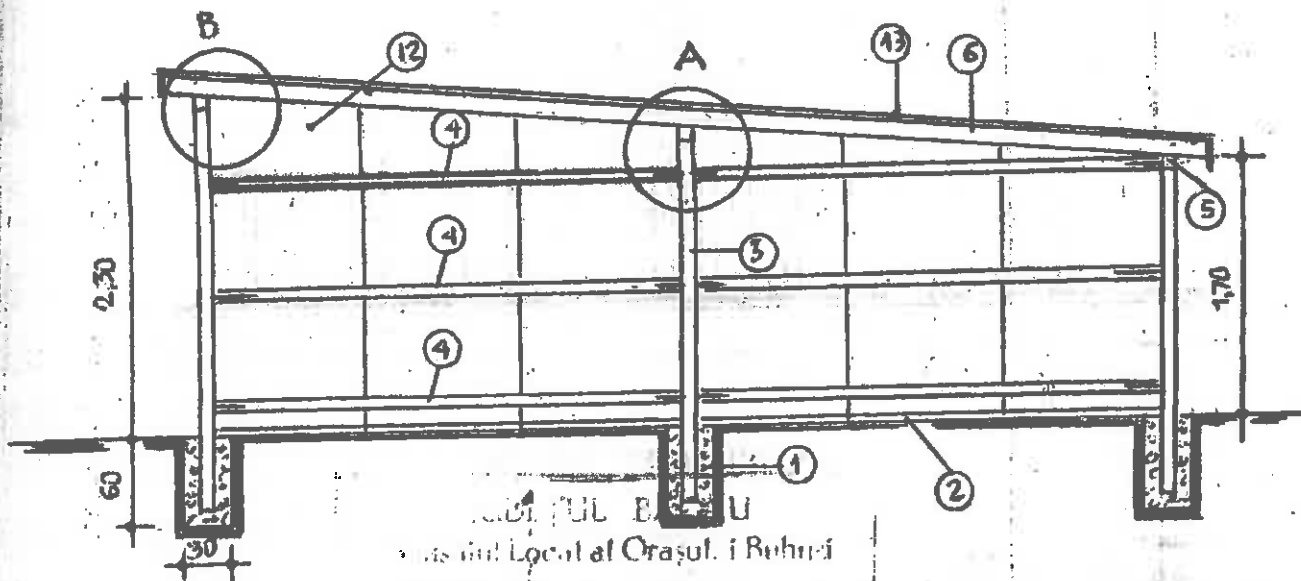
Porțile, din cherestea, sunt fixate prin balamale de stâlpi.

Garajul fiind executat în rugă, are o valoare estimativă de 220 000 lei.

La executarea construcției se vor respecta prevederile DEC. nr. 240/77 și ORDINULUI P118/83 - al INCEP, privind protecția împotriva incendiilor la realizarea construcțiilor și instalațiilor.

Intocmit
CORFU ALECU
Aut. nr. 248 din 3/27.06.1990

SECȚIUNE TRANSVERSALĂ - SC. 1:50



PROIECTUL B. ALECU
 Serviciul Local al Orașului Bihor

VIAȘA R. N. CHIMBIA I
 construcție

an. 12.11 aut. de

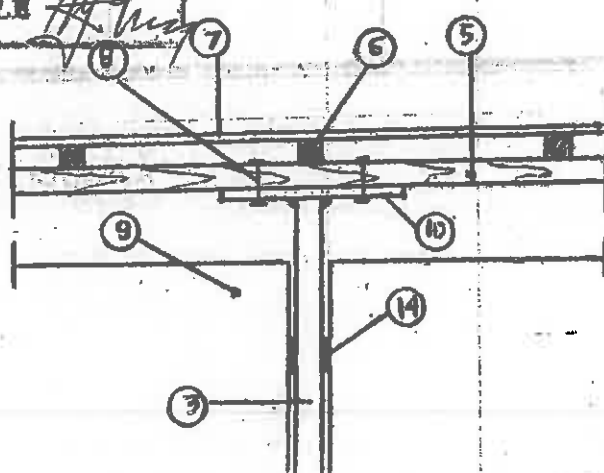
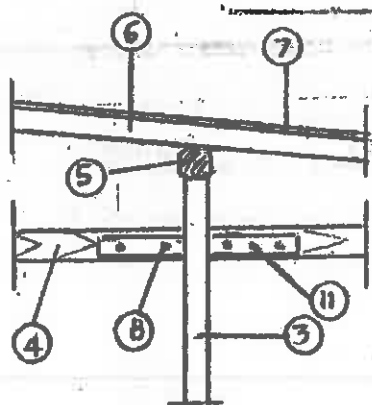
d. 28.06.1996

28 din 04.06.1996

Proiectant urbanism și amenajarea teritoriului
 FILIP VASILIE

DETALIU A

DETALIU B



- 1 FUNDATIE BETON, B75
- 2 PARDOSEALA BALAST
- 3 STILP METALIC Ø83
- 4 RIGLE LEMN
- 5 GRINZI SUSTINERE CĂPACI
- 6 CĂPACI Ø10-12
- 7 ASTEREALA SCINDURA 24

- 8 SURUB
- 9 PERETI DIN SCINDURA 24
- 10 PLATBAND DIN OTEL LAT PTR. FIXARE
- 11 PLATBAND DIN OTEL LAT CĂPACI
- 12 PERETE DIN PFL (PAL)
- 13 INVELTOARE CARTON
- 14 BALANSA

Intocmit,
 CORPU ALECU
 Aut. nr. 31 15.3/27.06.1990

CONSTRUCȚIE GARAJ
 STR. TINEȚOLUI NR. 24, B. BIHOR
 PROPRIETAR VASILIE

1:50 SECȚIUNE TRANSVERSALĂ
 1:25 DETALII

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

42688

03. NOV. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru despagubire

**Imobil – garaj auto in suprafata de 23 mp, situat
in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud.Bacau**

**Proprietar
Ujica Mihail**

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

Octombrie 2023

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru imobilul « garaj auto », situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, proprietate privata (Ujica Mihail), pe teren concesionat de la UAT Buhusi.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 23.10-27.10.2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2023.

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

VALOAREA de Piata Imobil-“garaj auto” 23 mp	25.310 lei (5.100 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, 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 si in colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

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

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a imobilului-“garaj auto”, la data evaluarii (octombrie 2023), fiind necesara pentru despagubire.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus despagubirii consta în:

-imobil “garaj auto” în suprafata utila de 17,00 mp si suprafata construita de 23 cu regim de inaltime $S_{partial}+P$

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 imobilului-“garaj auto” aflat în proprietatea* domnului Ujica Mihail, 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 în cunoștință 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 evaluarii

Data redactarii finale a raportului de evaluare este 27 octombrie 2023.Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 25.10.2023.

Cursul euro de referință valabil la 25.10.2023 este 4,9628 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat în ziua de 24.10.2023, în prezența d-lui Razvan Tautu-serviciul "Urbanism", reprezentant UAT Buhusi.Cu prilejul inspectiei s-au efectuat urmatoarele:

- *analiza starii de fapt a imobilului supus evaluarii;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a constructiei în timpul exploatarei;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluarii asupra factorilor de mediu si a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a imobilului, Autorizația de Construire nr.27/1996, Contract de concesiune nr.21722/20.06.2023.

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

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Informații de piață: agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de 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 considera că actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, este considerat ca fiind liber de orice sarcini

-se presupune că imobilul se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă

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

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau în proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instantă, în afara cazului când aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrării efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces în cursul efectuării lucrării si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate în urma evaluării.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat în nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata în conformitate cu standardele emise în acest scop.

2.12. Moneda valorii definite. Modalitati de plata

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a localitatii

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. 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.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrala si anume zona din spatele casei de cultura (Tineretului bl.24).

Zona de amplasament are acces la utilitati: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

În zona sunt amplasamente cu proprietati rezidentiale- blocuri de locuinte, market PROFI, magazine amplasate la parterul blocurilor, ANAF Buhusi, Primaria locala. Imobilul se afla la o distanta de cca 350 m de Primaria orasului.

Accesul la imobilul supus evaluarii se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana centrala, cu acces favorabil.

3.2. Prezentarea imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluarii este amplasat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud. Bacau, in zona centrala.

Imobilul pentru care va fi estimata valoarea de piata, are regim de inaltime Spartial+P, ocupand o suprafata construita de 23 mp, conform Autorizatiei de Construire nr.27/1996.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de inaltime al cladirilor din jur este P, P+1+M si P+4E. Sistematizarea verticala a terenului este buna.

Amplasarea proprietatii este prezentata in planul de situatie anexat la lucrare.

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator. Nu au fost puse la dispozitie documentatii ale constructiei sau expertize efectuate de institutii specializate.

Informatiile solicitate de evaluator si furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este raspunzator de precizia acestora.

IV. ANALIZA PIETEI

Printre **factorii care au un efect asupra pieței imobiliare** se află: războiul din Ucraina, puseele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, efectele a doi ani pandemici. De exemplu, când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o **piață secundară foarte generoasă și fără ipotecă**, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

În România, unitățile noi reprezintă sub 1% din fondul locativ.

Pentru că în 2020, din cauza pandemiei, nu se puteau face vizionări, a avut loc o schimbare semnificativă a cererii dinspre piața veche înspre piața nouă. Practic, piața secundară, veche, s-a retras de la tranzacționare.

După care, în 2021 a fost un vârf de livrări de unități noi, un record pentru România, pentru că s-au comasat practic 2 ani de proiecte finalizate – și din 2020, și 2021. Dar chiar și pe vârf, numărul de unități noi livrate anual în piață reprezintă mai puțin de 1% din totalul fondului locativ.

Fondul nou de locuințe, în România, din 1990, deci de 32 de ani, a fost împrăștiat cu doar 12%. Ritmul de intrare în piață a unităților noi este mai mult decât modest.

Analizând tendințele din piață – clienții care își fac un upgrade la spațiul locativ, având nevoie de un spațiu mai mare, sau cei care migrează dinspre limitrof spre centru, pentru că au copii care trebuie să ajungă ușor la școală – observăm că și aceste segmente vor cumpăra tot dintre locuințele vechi, acestea fiind cele existente în zonele centrale.

De aceea, piața secundară va fi un actor foarte important, în continuare.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipotecă. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Prețurile locuințelor au crescut cu 7,4% în primul trimestru din 2022

Kiwi Finance publică singurul indice imobiliar calculat pe baza tranzacțiilor efective și nu a prețurilor cerute în anunțuri. În primul trimestru din acest an, din analize a reieșit că prețul mediu per mp la nivel național a avut o creștere de 7,4% față de prețul mediu din anul trecut. Există o plajă mare de prețuri, pentru principalele orașe ale țării, de la 3% creștere în Cluj, până la 20% în Sibiu. Cu toate că a înregistrat cea mai redusă creștere, Clujul rămâne orașul cu cel mai mare preț pe mp din țară, mai mult decât Bucureștiul. Sibiu a înregistrat cea mai mare creștere dintre orașele monitorizate, un factor fiind finalizarea câtorva proiecte tip boutique.

4.2. Analiza cererii

Cererea este foarte mare, este o cerere latentă, iar o parte din această cerere va fi cumva afectată direct de creșterea dobânzilor. Cererea existentă se califică la niște sume la care nu se găsesc locuințe de cumpărat.

După această perioadă, când economia își va reveni, dobânzile vor scădea, iar acest fapt va potența o cerere mare în imobiliare, care va genera frenezie și încredere și va duce la creșterea prețurilor. În prezent, trecerea de la ROBOR la IRCC, despre care se vorbește intens, nu este soluția magică, pentru că e doar o amânare a problemei. Când dobânzile își vor relua scăderea, iar ROBOR-ul va scădea mai repede decât IRCC-ul, cu 6 luni – aceasta fiind diferența dintre ele – nu va mai fi posibilă trecerea înapoi de la IRCC la ROBOR.

4.3. Analiza ofertei

În principal când vrei să vinzi și să cumperi altceva, vinzi scump, cumperi scump; vinzi ieftin, cumperi ieftin. În același timp, sunt zone care ard acum, în București, cu prețuri mult peste prețul zonei, nu al pieței în general. S-au supraîncălzit pentru că, atunci când piața duduie, apar și tot felul de derapaje. Deci sunt niște zone care vor fi temperate, până întâlnesc o cerere, după cum sunt și zone care vor rămâne la prețurile de acum, pentru că acolo e cererea lor. În general, cele care rămân la fel sunt zonele cu prețuri sau care se adresează celor cu venituri medii și peste medie, aici e un echilibru foarte sănătos, iar cererile sărite din schemă, care au prețul de 2-3 ori mai mare decât cel mediu, sunt cereri care ies repede din piață - atunci când sunt tulburări, ele se retrag.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este la echilibru, indicele de accesibilitate este în jurul valorii de 2, iar în București, chiar de 1,7.

Pentru locuințele premium s-a înregistrat cel mai mare ecart între ce se cere și ce se oferă. Ele sunt și mai puține, sunt și zone punctuale în care prețurile sunt deja supraîncălzite și probabil că se va înregistra aici o stagnare de preț. Dar nu generalizăm la piața imobiliară. Locuințele rezonabile se scumpesc de la periferie spre centru, de unde e cel mai mare spațiu de creștere, de la cele rezonabile la cele premium, dar întotdeauna au comportamente diferite.,

V. 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.

5.1. Cea mai bună utilizare a amplasamentului

Cea mai bună utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietăți bazată pe ipoteza că aceasta este liberă sau poate deveni liberă prin demolarea oricăror construcții.

În cazul imobilului propus spre despăgubire, cea mai bună utilizare nu mai poate fi considerată de actualitate, deoarece este impusă demolarea lui (nemaifiind conformă cu cerințele ISU-amplasat la o distanță prea mică de clădirea cinematografului).

5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Practic ținând cont de cerințele impuse de ISU, utilizarea pentru terenul construit este aceea de teren liber-fără construcții.

Rezultă astfel, că nu se mai poate lua în considerare CMBU pentru imobilul supus evaluării, întrucât acesta trebuie demolat.

VI. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, 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.Bazele evaluării

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100 – Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

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.

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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparațiilor de piață

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 estimarea valorii de piață pentru imobilul-“garaj auto”, s-a realizat o analiză a pieței locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

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 pentru care corecția brută este cea mai mică.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Utilizare	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de piata	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	Oct-23
Ajustare pt conditii de piata	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro)	-2000	-1975	-2375	-1125	
Valoare corectata(euro)	6000	5925	7125	3375	
Localizare	Moinesti, in spate la fosta farmacie Serbu	Bacau, str.Bucegi 144	Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga	Buhusi, zona Tineretului bl.24
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-8%	15%	
Pret ajustat (euro)	0	-296	-570	506	
Valoare corectata(euro)	6000	5629	6555	3881	
Dotari	cu canal auto	cu canal auto si poarta electrica	nu	beci	beci
Ajustare	0%	-8%	3%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	-450	197	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Stare tehnica cladire	buna	buna	buna	buna	buna
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0,00	0,00	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.752	3.881	
Caracteristici fizice cladire(Acd)	24	23	21	36	23
Ajustare	0%	0%	5%	8%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	337,58	310,50	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	7.089	4.192	
Suprafata teren (mp)	24, concesionat	23, concesionat	31 mp, proprietate	42 mp, proprietate	24, concesionat
Ajustare pt suprafata	0%	0%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	-1063,38	-628,76	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.026	3.563	
Structura	zidarie caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	panouri prefabricate cu izolatie polistiren	structura metalica, panouri tabla cutata	panouri PAL, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	zidarie boltari, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Zn
Ajustare pt structura	0%	0%	5%	25%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	301,29	890,75	
Valoare corectata(euro/mp)	6.000	5.178	6.327	4.454	
An constructie	2003	1996	2014	1995	1996
Ajustare pt structura	-15%	0%	-25%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-900,00	0,00	-1581,79	0,00	

Valoare corectata(euro/mp)	5.100	5.178	4.745	4.454	
Utilitati	<i>electric</i>	<i>electric, apa canal</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>
Ajustare pt utilitati	0%	-5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	-259	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	5.100	4.920	4.745	4.454	
Corectie totala bruta	2900	2980	6426	3461	
Pondere corectie bruta	36,25%	37,73%	67,64%	76,92%	
Numar corectii	2	4	7	5	
VALOARE ESTIMATA - euro					5.100
VALOARE TOTALA lei					25.310

Ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului imobilului de evaluat, al comparabilei 1.

Valoarea de piata prin Metoda Comparatiilor de Piata, pentru imobilul-garaj auto, situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, este de:

$$V = 25.310 \text{ lei (5.100 Euro)}$$

6.2.2. Metoda Costului Net de Inlocuire

Determinarea valorii de reconstructie s-a efectuat prin urmatoarea metoda:

Metoda consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale – octombrie 2023, o copie, o replica exacta a constructiei, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a imobilului evaluat.

Valoarea de reconstructie s-a determinat cu relatia:

$$V_i = A_d \times I, \text{ in care:}$$

I - indice de pret folosit la evaluare conform proiectelor tip sau indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (A_d).

Valoarea de piata a imobilului s-a estimat pornind de la valoarea de reconstructie actuala a imobilizarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$$V_a = V_i \times \text{Deprec.}\%, \text{ unde:}$$

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de inlocuire actuala

Deprecierea acumulata, concretizata in formula reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstructie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Pentru estimarea deprecierei externe se va tine cont de conditiile economice actuale si de marja de negociere.

**Valoarea de piata rezulatat prin metoda CIN este de:
25.578 lei (5.154 Euro)**

Detaliile de calcul se regasesc prezentate in anexa "Fisa de calcul".

6.2.3. Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda uilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, intr-un singur pas, utilizand una dintre cele doua proceduri:

-prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit,

-prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Formula capitalizarii directe este urmatoarea:

$$\text{Valoarea} = \text{VNE}/c \text{ (rata totala de capitalizare)}$$

Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei și ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de tranformare a unui venit anual constant, sau care crește cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea imobilului în vederea obtinerii unui profit din inchirierea acestuia.

Datorita lipsei de lichiditati si implicit a lipsei incontinuate a tranzactiilor imobiliare si nivelul chirilor a scazut.De asemenea in conditiile in care preturile au scazut, investitorii sunt incontinuate foarte putini.Paradoxal, in anii trecuti, cand preturile erau considerate foarte mari si exagerate, existau multe tranzactii pe piata.Acum preturile sunt mai mult decat rezonabile si exista totusi putini cumparatori.Explicatia ar fi ca au disparut investitorii speculativi si au ramas doar investitorii care calculeaza bine momentul achizitiei si nu se grabesc sa demareze

proiecte mai ales ca piata mai este inca blocata. Tranzactiile nu sunt semnificative, deocamdata, astfel incat sa se poata vorbi de un trend de piata.

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management administratie	si Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatarea proprietatea
Variable	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divisor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respective valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (in cazul analizat plasamentul in domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la rata de baza deflatata la care se aduga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, s-a selectat o rata de capitalizare extrasa de pe piata imobiliara specifica, aferenta venitului din chirii. Pentru tipul de proprietate analizat, rata de capitalizare se inscrie in intervalul 5,0-6,5%, in functie de riscurile asociate. Avand in vedere ca proprietatea are un grad destul de ridicat de vandabilitate, s-a estimat o rata de capitalizare de 6,0%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru imobilul-garaj auto:

	CURS EURO BNR	4,9628	
Specificatie		Suprafata inchiriabila(mp)	Chirie euro/luna
Proprietate		17,00	45
Venit lunar (Euro)			45,000
Venit brut potential (E/an)			540
Grad de ocupare			95%
Venit brut efectiv (E/an)			513
<i>Cheltuieli de exploatare</i>			
1.Fixe			
impozit imobil (euro)			25
asigurare (euro)			12
taxa teren			22
Total cheltuieli fixe			59
2.Variabile			
Cheltuieli intretinere		12%	62
Cheltuieli cu utilitati		18,0%	92
Total cheltuieli variabile			154
Total cheltuieli de exploatare (E/an)			213
Venit net din exploatare VNE (E/an)			300
Rata de capitalizare, c(%)			6,00%
Valoare de piata (Euro)			5.002
Valoare de piata (Lei)			24.822

Rezulta astfel, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor (din chirii), de:

VCB = 24.822 Lei (5.002 Euro)

VII. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel valoarea imobilului-garaj auto, evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata

Valoare imobil = 25.310 lei, echivalent 5.100 Euro

-Metoda CIN

Valoare imobil = 25.578 lei, echivalent 5.154 Euro

-Metoda capitalizarii directe

Valoare imobil = 24.822 lei, echivalent 5.002 Euro

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 25.310 lei, echivalent 5.100 euro, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

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

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

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

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu
legitimatie 13225



Octombrie 2023 – Bacau

FISA DE CALCUL

Denumire: **Garaj auto**

An PIF: **1996**

Durata de viata consumata: **27 ani**

Amplasament: **Buhusi, zona bloc Tineretului nr.24**

Garajul auto are regim de inaltime P.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura de rezistenta zidarie portanta boltari cu stalpisorii si grinzi b.a., tamplarie-usa metalica, pardoseli beton sclivisit, tencuieli interioare si exterioare, instalatii electrice de iluminat

Starea tehnica: **buna**, nu au fost observate degradari ale structurii de baza, finisajele si utilitatile necesta reparatii si imbunatatiri.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog "Evaluare rapida-construcții pentru depozitare" (broșura 3, fișă 23) cu preturi valabile la 1965 (editura Matrix Rom) si actualizare cu indici CET (1965-oct.2023), astfel:

$Ac = 23 \text{ mp}$; $Ac \text{ beci} = 8,0 \text{ mp}$; $H = 2,50 \text{ m}$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act.	Cost total
Conform Catalog pentru evaluarea imediata, br.3, fișă 23, cat.115, fișă 51					1965-oct 2023	
Constructie	Ac(mp)	23	2,5	805	3,5762	66.213
Instalatii electrice	Ac(mp)	23		8	3,5762	658
Corectie fara tavan	Ac(mp)	23		-50	3,5762	-4.113
Corectie inaltime	Ac(mp)	23		-48	3,5762	-3.948
Corectie invelitoare tabla	Ac(mp)	23		10	3,5762	823
Beci	Ac(mp)	8		375	3,5762	10.729
Total cost inlocuire cu TVA						70.361
Total cost inlocuire fara TVA						56.993
Depreciere fizica						18.238
Valoare neta						38.755
Depreciere functionala						4.651
Valoare neta						34.104
Depreciere externa						8.526
Valoare de piata (Lei)						25.578
Valoare de piata (Euro)						5.154

Calculul deprecierei fizice

Varsta efectivă : 18 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective ».

Conform tabel nr.13 (subgrupa 1.5.3.8) din Anexa 2 :

- pentru vechime de 25 ani (V1), stare tehnică « B » uzura fizică este de 27% (D1)
- pentru vechime de 30 ani (V2), stare tehnică « B » uzura fizică este de 33% (D2)

Ani	Gr.Uzura
25	27,0%
30	33,0%
27	29%

Rezultă pentru vechimea de 27 de ani, o uzura fizică de 29%.

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive ținând cont și de constatarea în teren:

Denumire substructura	Cost înlocuire brut	Uz fizică %	Valoare netă
Construcție	69.703	32%	22.305
Instalații electrice	658	32%	211
Total cost cu TVA (lei)	70.361		22.516
Total cost fără TVA (lei)	56.993		18.238

Depreciere funcțională

Ținând cont de elementele structurale neadecvate, a fost apreciată o depreciere funcțională de 4.651 lei.

Depreciere externă

Ținând cont de factorii externi, respectiv de piața imobiliară la momentul evaluării, a fost estimată o depreciere externă de 8.526 lei, reprezentând o reducere de 25%.

Rezultă astfel, valoarea de piață pentru imobilul-garaj auto, zona Tineretului 24, proprietatea Ujica Gabriei, de 25.578 Lei, respectiv (5.154 euro).

POZE IMOBIL



OFERTE

Garaj cu acte + teren concesionat, 7 900 €, 343 €/m²

Prezentare generală

Suprafață 23 m²

Descriere

De vânzare garaj cu autorizație de construire + teren concesionat până în anul 2029 cu drept de prelungire 600 ron/an.

Acesta se află pe str. Bucegi, nr. 144 - zona Narcisa.

Garajul are 2.30 m înălțime, este construit din elemente prefabricate din beton armat și este izolat cu polistiren de 10 cm. Acoperișul este Lindab, izolat cu OSB de 15 cm. Avem și pod depozitare 10 mc cu deschidere din garaj.

Accesul în interior se face pe poartă electrică tip rulou cu telecomandă + manual (6×4 m).

La momentul actual este folosit ca service de mașini și dispune de următoarele:

- instalație electrică: 9 neoane led, 4 proiectoare led, 3 exterior
- 8 module priză a câte 5 prize noi
- contor separat cu împământare
- tablou electric 2.20 cu 14 siguranțe
- fiecare priză cu siguranța ei
- canal 90 latime×3.70 m lungime×1.70 cm înălțime
- rezervor de apă 1 tonă
- toată instalația îngropată subteran
- chiuveta cu apă rece și caldă
- compresor aer 2 100 l cu 2 ieșiri-interior și exterior din ppl
- instalație apă ppl cu 4 ieșiri-2 interior, 2 exterior
- scurgere la canalizare
- cameră supraveghere wireless
- canal subteran priza 2.20+iluminat electric

Utilități: apă, curent.



Garaj central in Moinesti de vanzare, 8 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism

DESCRIERE

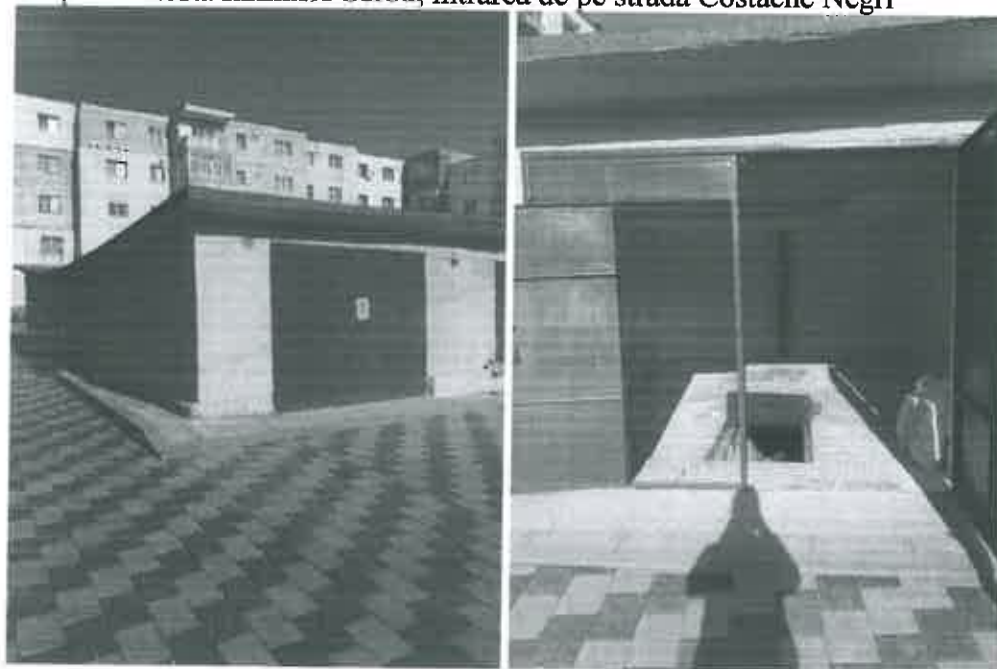
Garaj de vanzare. Zona centrala

Renovat luna septembrie 2023

Concesiune pe 49 de ani

Garajul dispune de rampa si curent electric .

in spate la fosta farmacie Serbu, intrarea de pe strada Costache Negri



Garaj proprietate personala, 9 500 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV, Altele, Autoturism cu remorca, Duba / Rulota
- Suprafata: 21

DESCRIERE

Garaj 6m/3,4 (21 mp), pe teren 31 mp (proprietate), cu toate actele în regulă.

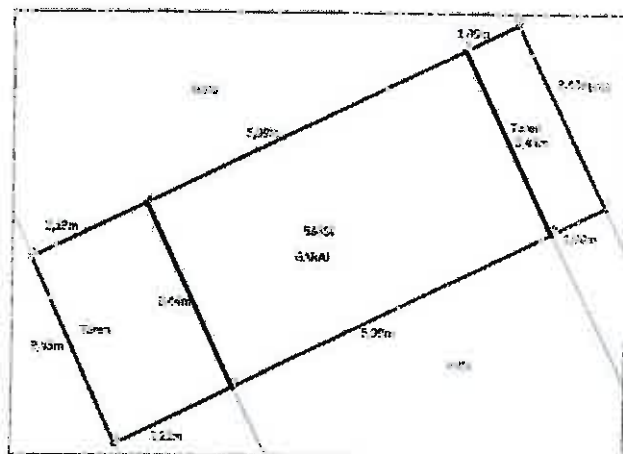
Cartier Mărăței, zona Stația de Salvare, Dolinex. În față se mai poate parca un autoturism suplimentar.

Usă: 2,30 m înălțime, 2,40 m lățime

Interior 3,50 m înălțime

Boxa garaj structura metalica, închideri perimetrale și învelitoare din panouri termo tip oltplan.

Învelitoare de culoare maro, jgheaburi și burlane din tablă.



Garaj 36 mp cu beci 12 mp proprietate personala, 4 500 EUR

Bacau, Buhusi

Descriere

Garaj 36 mp (6,40/5,70) din PAL, acoperit cu tablă zincată

Beci 12 mp (3,5/3,5) cărămidă, cu două guri de aerisire

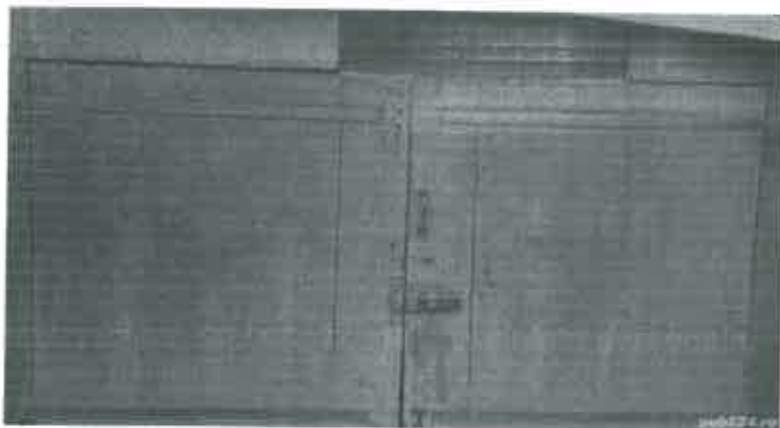
Titlu de proprietate 42 mp teren, construcție garaj 36 mp

Teren proprietate personală situat în zona intersecției Dragoș Vodă - Voiaga

Garajul are cadastru făcut, este intabulat la OCPI și carte funciară, acte la zi, impozit plătit

Toate utilitățile la câțiva metri

Încap 3 mașini Publi24_166185386



Garaj de închiriat Buhusi, 200 RON/luna

Descriere

Închiriez garaj în orașul Buhuși, pe strada Florilor



Inchiriere garaj, 300 lei

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV
- Capacitate: Un autovehicul

DESCRIERE

Garaj de inchiriat in cartierul Smirodava. Spatiu pentru o masina. Adresa exacta se poate observa in a doua poza.



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

Între U.A.T. ORAȘUL BUHUȘI , cu sediul în Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **VASILE ZAHARIA** , având funcția de **Primar** și **CARMEN PAHONCEA** având funcția de **Director executiv**, în calitate de **concedent**, pe de o parte, și **UJICĂ MIHAIL**, domiciliat în Buhuși, str. Tineretului, bl.24, sc.C, ap.15, județul Bacău, posesor al C.I. seria ZC, Nr.374252, CNP 1801114271698, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte, la data de **20.06.2023**, la sediul concedentului : Buhuși, Bd. Republicii, nr.5, în baza prevederilor Ordonanței de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat și completat, cererii nr.21722/12.06.2023 și Contractul de vânzare nr. 522/21.03.2022, a intervenit prezentul Contract de concesiune, care reglementează următoarele :

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. (1) Obiectul noului contract constă în preluarea de către **UJICĂ MIHAIL**, a Contractului de concesiune nr. 3988/02.05.1995, fost concesionar Zaharia Ciprian, în suprafață de **23 mp**, durata inițială a concesiunii fiind de 10 ani, prelungit ulterior pe 15 ani, situat în intravilanul orașului Buhuși, Str. Tineretului, având vecinătățile :

- La Nord: Teren C.L.B.
- La Sud: Teren C.L.B.
- La Est: Colegiul Tehnic "Ion Borcea"
- La Vest: Teren C.L.B.

cu destinația – folosință garaj.

(2)Obiectivul concedentului este: concesiune teren folosință garaj .

(3)În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

4)bunurile de retur: suprafața de teren de **23 mp**.

(5)bunurile de preluare: **X**

(6) bunurile proprii: **-X**

III. Termenul

Art.2. - (1) Durata concesiunii este valabilă, începând de la data de **20.06.2023** și până la data de **02.05.2025**.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

ROMÂNIA



JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BUHUȘI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 27 din 04. iunie 1996

ZAHARIA I. CIPRIAN

urmare a cererii adresate de:

BUHUȘI

municipiul

BACAU

orașul

BUHUȘI

comuna

5536

Tineretului

cod poștal

strada

bloc 24, sc. A, etaj. I, ap. 1 înregistrată la nr. 4821 din 04 iunie 1996

conform prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se:

AUTORIZEAZĂ

CONSTRUCȚIE GARAJ AUTO PE TEREN CONCESIONAT PRIN

licitație publică CONFORM PLANURILOR VIZATE SPRE NESCHIMBARE.

VALOARE DE 1) 2.659.428 lei

COD

municipiul

BUHUȘI

sectorul

comuna

satul

5536

strada

Tineretului

nr.

bl. 24 în spate

adastrală

numărul topografic al parcelei

teren concesionat. Legea 50/91

Funciara

condiții: se vor respecta în execuție planurile vizate spre neschimbare cu avizul P.S.I. prin grija beneficiarului.

Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Locuințele proprietate personală și casele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991,

taxa lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizația de construire în termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit

autorizația de construire, în funcție de valoarea rezultată.

Proiectul lucrărilor, nr.

CORBU ALECU

cu sediul în județul

BACAU

municipiul

BUHUSI

orașul

sectorul

comuna

5536

1 Mai satul

cod poștal

strada

nr.

6 E

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI

12

LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ

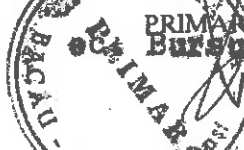
12

LUNI DE LA DATA ELIBERĂRII

~~ZILE~~

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.



PRIMAR

Bursuc Vasile

SECRETAR

Nistor Ion

BIROU URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

SEF BIROU

Colboanu Traian

Vasile Vasile

Taxa pentru autorizare în valoare de

26.594

lei a fost achitat

chitanței nr. **7185**

din

04. iunie

1996

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului

la data de **04. iunie 1996**

de **1(un)**

exemplar (e) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare.

PRELUNGIT VALABILITATEA CU

LUNI

ZILE

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR

ARHITECT ȘEF,

TEHNICIAN URBANISM ȘI

AMENAJAREA TERITORIULUI

Data prelungirii valabilității

199

Achitat taxa de

lei conform chitanței nr.

din

04. iunie 1996

direct

Transmis solicitantului la data de

199

prin poștă

TITULARUL AUTORIZAȚIEI LUCRĂRILOR ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe primăriei data începerii lucrărilor autorizate prin trimiterea cu cel puțin 5 zile înainte a formularului anexat
2. Să anunțe organul teritorial al Inspecției de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin cel puțin 30 zile înainte a formularului anexat autorizației
3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va cere, pe toată durata executării lucrărilor, organelor însărcinate cu exercitarea controlului, potrivit legii.
4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monelar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe emitentul autorizației.

Reluare lucrărilor se va face numai cu acordul organismului de specialitate.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și a mediului potrivit normelor generale
 6. Să transporte la
- care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma construirii, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizația de construire.

*) Se completează numărul proiectului și data elaborării.

JUDEȚUL BACĂU
Consiliul Local al Orașului Buhuși

VIZAT SPRE N. SCHIMBARE
constituire

Anexa la aut. de _____
nr. 27 din 04.06.1996

PROF. VASILE

MEMORIU DE PREZENTARE

CONSTRUCȚIE GARAJ, STR. TÎNEȚETULUI, NR. 24, LOC. BUHUȘI, JUDEȚUL BACĂU
PROPR. ZAHARIA CĂPRIAN

Garajul se situează și se construiește face parte dintr-un ansamblu de trei garaje pe se mărginire la sud și est cu terenul LICEUL ION BORCEA, la nord cu ȘCOALA GENERALĂ NR. 4, iar la vest cu CINEMATODERAFUL "VICTORIA".

Suprafața construită a garajului este de 23,83 m²,
structura de rezistență

Garajul are o structură de rezistență alcătuită din stâlpi din țevă ϕ 83 mm fixați în pământ printr-o fundație din beton B75 (30 x 30 x 60 cm).

De stâlpi se prind riglele orizontale, pe care se prind porțile, și grinzile pe care se fixează căptșorii.

Partea de arhitectură

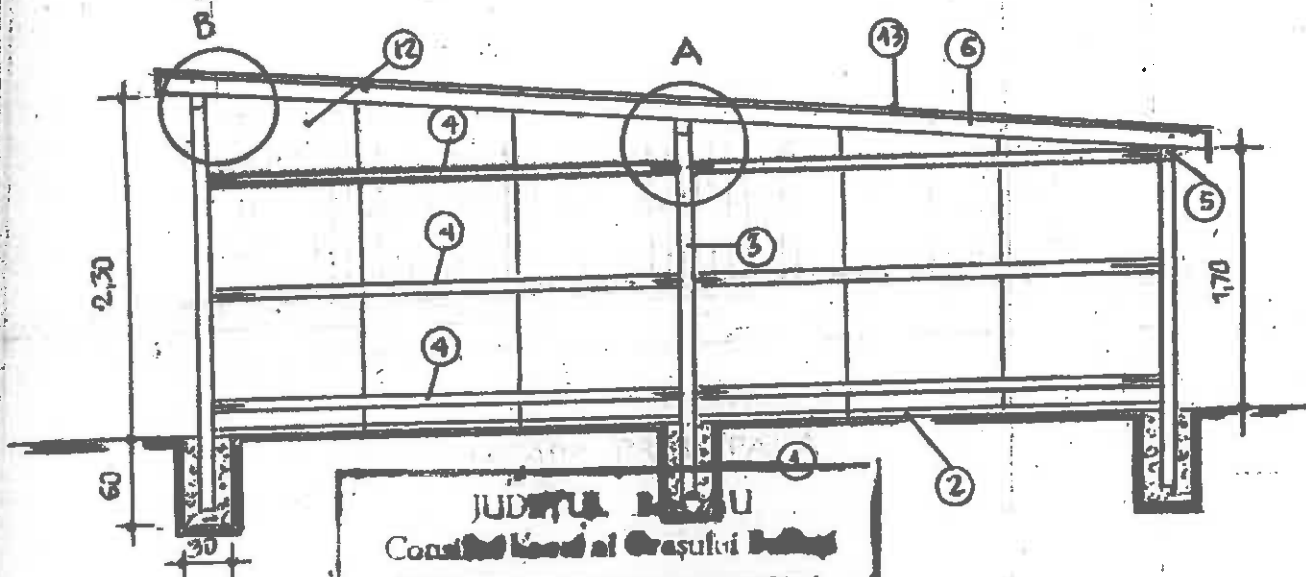
Porțile se vor construi din țevă, înălțimea din cordon fixat pe interala din scindura pînă moare.

Porțile, din cherestea, sînt fixate prin balamote de stâlpi. Garajul fiind executat în regie, are o valoare estimativă de 220 000 lei.

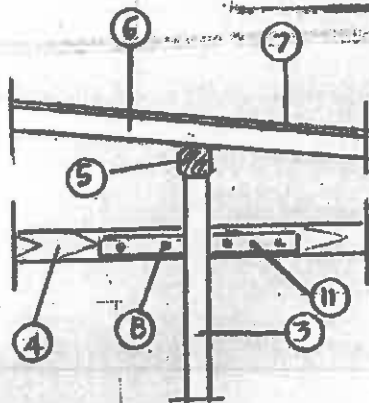
Se executare construcția pe baza proiecta pînă la DEC. nr. 240/77 și ORDINULUI P118/83 - de INCERC, privind protecția împotriva incendiilor la realizarea construcțiilor în metaluri.

Intocmit,
CORPU ALECU
Aut. nr. 24 din 15.3.27 06.1990

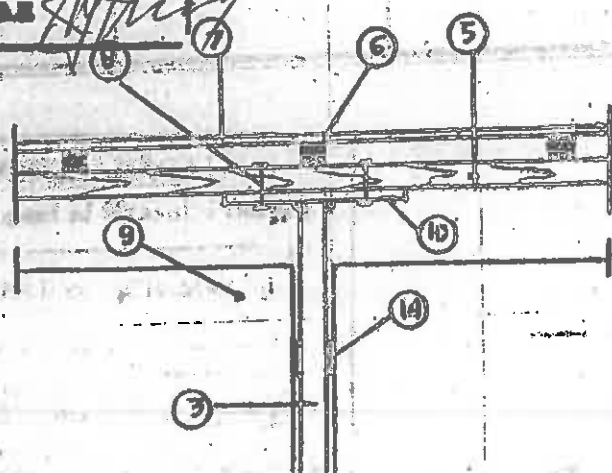
SECȚIUNE TRANSVERSALĂ - SC. 1:50



DETALIU A



DETALIU B



- 1 FUNDATIE BETON, B75
- 2 PARDOSEALĂ BALAST
- 3 STÎLP METALIC Ø83
- 4 TRIGLE LEMN
- 5 GRÂNZI SUSTINERE CĂPRIORI
- 6 CĂPRIORI Ø10-12
- 7 ASTEREALE SCINDURĂ 29

- 8 SURUB
- 9 PORTI DIN SCINDURĂ 29
- 10 PLATBAND DIN OTEL LAT PTR. FIXARE
- 11 PLATBAND DIN OTEL LAT CĂPRIORI
- 12 PERETE DIN PFL (PAL)
- 13 ÎNVEȚĂTOARE CARTON
- 14 BALAMIA

Întocmit,
CORTU ALECU
Aut. nr. 240.015.3/27.06.1990

CONSTRUCȚIE GARAJ
STR. TÎNERETULUI NR. 24, LOC. BUIHUS
PROPR. ZAHARIA CIPRIAN

1:50 SECȚIUNE TRANSVERSALĂ
1:25 DETALII

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

42689
03. NOV. 2023

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata pentru despagubire

**Imobil – garaj auto in suprafata de 24 mp, situat
in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud.Bacau**

**Proprietar
Ilisei Gabriel**

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

Octombrie 2023

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru imobilul « garaj auto », situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, proprietate privata (Ilisei Gabriel), pe teren concesionat de la UAT Buhusi.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 23.10-27.10.2023.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.10.2023.

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

VALOAREA de Piata Imobil-“garaj auto” 24 mp	26.799 lei (5.400 euro)
--	--------------------------------

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu**



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, 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 si in colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

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

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea *valorii de piata* a imobilului-“garaj auto”, la data evaluarii (octombrie 2023), fiind necesara pentru despagubire.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus despagubirii consta in:

-imobil “garaj auto” în suprafata utila de 17,40 mp si suprafata construita de 24 cu regim de inaltime P

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 imobilului-“garaj auto” aflat în proprietatea* domnului Ilisei Gabriel, 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 în cunoștință 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 evaluarii

Data redactării finale a raportului de evaluare este 26 octombrie 2023. Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 25.10.2023.

Cursul euro de referință valabil la 25.10.2023 este 4,9628 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Inspectia imobilului s-a efectuat în ziua de 24.10.2023, în prezența d-lui Razvan Tautu-serviciul “Urbanism”, reprezentant UAT Buhusi. Cu prilejul inspectiei s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a imobilului supus evaluării;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a construcției în timpul exploatarei;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a imobilului, Autorizația de Construire nr.45/2005, Contract de concesiune nr.4226/10.03.2005.

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

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2022

Informații de piață: agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9.Ipoteze si ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de 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 considera că actele de proprietate sunt valabile

-imobilul pentru care va fi estimată valoarea de piață, este considerat ca fiind liber de orice sarcini

-se presupune că imobilul se află în stăpanire responsabilă și administrare competentă

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

-toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate

-se presupune ca proprietatea este în deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice

-evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau în proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat în urmatoarele conditii general limitative: -detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

-potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instantă, în afara cazului când aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

-orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidentiata în raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrării efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces în cursul efectuării lucrării si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate în urma evaluării.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus în nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat în nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului în care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata în conformitate cu standardele emise în acest scop.

2.12. Moneda valorii definite. Modalitati de plata

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generala a localitatii

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. 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.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrala si anume zona din spatele casei de cultura (Tineretului bl.24).

Zona de amplasament are acces la utilitati: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

În zona sunt amplasamente cu proprietati rezidentiale- blocuri de locuinte, market PROFI, magazine amplasate la parterul blocurilor, ANAF Buhusi, Primaria locala. Imobilul se afla la o distanta de cca 350 m de Primaria orasului.

Accesul la imobilul supus evaluarii se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana centrala, cu acces favorabil.

3.2. Prezentarea imobilului

Imobilul ce face obiectul evaluarii este amplasat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, jud. Bacau, in zona centrala.

Imobilul pentru care va fi estimata valoarea de piata, are regim de inaltime P, ocupand o suprafata construita de 24 mp, conform Autorizatiei de Construire nr.45/2005.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de inaltime al cladirilor din jur este P, P+1+M si P+4E. Sistematizarea verticala a terenului este buna.

Amplasarea proprietatii este prezentata in planul de situatie anexat la lucrare.

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator. Nu au fost puse la dispozitie documentatii ale constructiei sau expertize efectuate de institutii specializate.

Informatiile solicitate de evaluator si furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este raspunzator de precizia acestora.

IV. ANALIZA PIETEI

Printre **factorii care au un efect asupra pieței imobiliare** se află: războiul din Ucraina, puseele inflaționiste majore, cu care se confruntă întreaga lume, ruperea lanțurilor de aprovizionare pe aproape toate mărfurile și o lipsă a forței de muncă în anumite industrii, efectele a doi ani pandemici. De exemplu, când avem factori care influențează direct piața construcțiilor, se vor vedea efectele și în piața imobiliară, pentru că nu va mai fi alimentată în același ritm de construcții noi.

România are o situație foarte bună comparativ cu foarte multe alte țări din regiune și nu numai, pentru că are o **piață secundară foarte generoasă și fără ipotecă**, pe un fond locativ mare, care poate suplimenta, în aceste timpuri, o lipsă a ofertei de unități noi.

În România, unitățile noi reprezintă sub 1% din fondul locativ.

Pentru că în 2020, din cauza pandemiei, nu se puteau face vizionări, a avut loc o schimbare semnificativă a cererii dinspre piața veche înspre piața nouă. Practic, piața secundară, veche, s-a retras de la tranzacționare.

După care, în 2021 a fost un vârf de livrări de unități noi, un record pentru România, pentru că s-au comasat practic 2 ani de proiecte finalizate – și din 2020, și 2021. Dar chiar și pe vârf, numărul de unități noi livrate anual în piață reprezintă mai puțin de 1% din totalul fondului locativ.

Fondul nou de locuințe, în România, din 1990, deci de 32 de ani, a fost împrăștiat cu doar 12%. Ritmul de intrare în piață a unităților noi este mai mult decât modest.

Analizând tendințele din piață – clienții care își fac un upgrade la spațiul locativ, având nevoie de un spațiu mai mare, sau cei care migrează dinspre limitrof spre centru, pentru că au copii care trebuie să ajungă ușor la școală – observăm că și aceste segmente vor cumpăra tot dintre locuințele vechi, acestea fiind cele existente în zonele centrale.

De aceea, piața secundară va fi un actor foarte important, în continuare.

Un alt aspect pentru care piața secundară este foarte importantă este o flexibilitate mai mare la negocierea prețurilor, din lipsă de ipotecă. Proiectele noi sunt restricționate de business plan, de indicatorii de finanțare etc. Piața veche este liberă de orice restricție, practic. Ea urmează pulsul cererii și ofertei și al mecanismului de piață mult mai elastic.

Prețurile locuințelor au crescut cu 7,4% în primul trimestru din 2022

Kiwi Finance publică singurul indice imobiliar calculat pe baza tranzacțiilor efective și nu a prețurilor cerute în anunțuri. În primul trimestru din acest an, din analize a reieșit că prețul mediu per mp la nivel național a avut o creștere de 7,4% față de prețul mediu din anul trecut. Există o plajă mare de prețuri, pentru principalele orașe ale țării, de la 3% creștere în Cluj, până la 20% în Sibiu. Cu toate că a înregistrat cea mai redusă creștere, Clujul rămâne orașul cu cel mai mare preț pe mp din țară, mai mult decât Bucureștiul. Sibiuul a înregistrat cea mai mare creștere dintre orașele monitorizate, un factor fiind finalizarea câtorva proiecte tip boutique.

4.2. Analiza cererii

Cererea este foarte mare, este o cerere latentă, iar o parte din această cerere va fi cumva afectată direct de creșterea dobânzilor. Cererea existentă se califică la niște sume la care nu se găsesc locuințe de cumpărat.

După această perioadă, cand economia își va reveni, dobânzile vor scădea, iar acest fapt va potența o cerere mare în imobiliare, care va genera frenezie și încredere și va duce la creșterea prețurilor. În prezent, trecerea de la ROBOR la IRCC, despre care se vorbește intens, nu este soluția magică, pentru că e doar o amânare a problemei. Când dobânzile își vor relua scăderea, iar ROBOR-ul va scadea mai repede decât IRCC-ul, cu 6 luni – aceasta fiind diferența dintre ele – nu va mai fi posibilă trecerea înapoi de la IRCC la ROBOR.

4.3. Analiza ofertei

În principal când vrei să vinzi și să cumperi altceva, vinzi scump, cumperi scump; vinzi ieftin, cumperi ieftin. În același timp, sunt zone care ard acum, în București, cu prețuri mult peste prețul zonei, nu al pieței în general. S-au supraîncălzit pentru că, atunci când piața duduie, apar și tot felul de derapaje. Deci sunt niște zone care vor fi temperate, până întâlnesc o cerere, după cum sunt și zone care vor rămâne la prețurile de acum, pentru că acolo e cererea lor. În general, cele care rămân la fel sunt zonele cu prețuri sau care se adresează celor cu venituri medii și peste medie, aici e un echilibru foarte sănătos, iar cererile sărite din schemă, care au prețul de 2-3 ori mai mare decât cel mediu, sunt cereri care ies repede din piață - atunci când sunt tulburări, ele se retrag.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Piața imobiliară este la echilibru, indicele de accesibilitate este în jurul valorii de 2, iar în București, chiar de 1,7.

Pentru locuințele premium s-a înregistrat cel mai mare ecart între ce se cere și ce se oferă. Ele sunt și mai puține, sunt și zone punctuale în care prețurile sunt deja supraîncălzite și probabil că se va înregistra aici o stagnare de preț. Dar nu generalizăm la piața imobiliară. Locuințele rezonabile se scumpesc de la periferie spre centru, de unde e cel mai mare spațiu de creștere, de la cele rezonabile la cele premium, dar întotdeauna au comportamente diferite.,

V. 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 buna utilizare a amplasamentului

Cea mai buna utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca aceasta este libera sau poate deveni libera prin demolarea oricaror constructii.

In cazul imobilului propus spre despagubire, cea mai buna utilizare nu mai poate fi considerata de actualitate, deoarece este impusa demolarea lui (nemaifiind conforma cu cerintele ISU-amplasat la o distanta prea mica de cladirea cinematografului).

5.2. Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Practic tinand cont de cerintele impuse de ISU, utilizarea pentru terenul construit este aceea de teren liber-fara constructii.

Rezulta astfel, ca nu se mai poate lua in considerare CMBU pentru imobilul supus evaluarii, intrucat acesta trebuie demolat.

VI. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, 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.Bazele evaluării

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100– Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

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.

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.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărata sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea

6.2.1.Metoda comparațiilor de piata

Metoda comparației directe consideră că prețurile/ofertele proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piata 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 estimarea valorii de piata pentru imobilul-"garaj auto", s-a realizat o analiza a pietei locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Garaj auto, Moinesti central, spate fosta farmacie Serbu	Garaj auto, Bacau, str.Bucegi 144	Garaj auto, Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Garaj auto, Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga
24 mp	23 mp	21 mp	36 mp
Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023	Oferta Oct 2023
8000 euro	7900 euro	9500 euro	4500 euro
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

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 pentru care corecția bruta este cea mai mica.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Proprietate de evaluat
DATA EVALUARII			Oct-23		
Curs euro la 25.10.2023			4,9628		
Numar cadastral			-		
Pret de oferte/tranzactii (euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
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%	

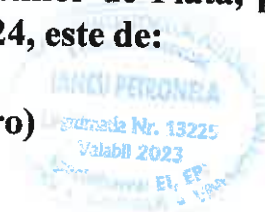
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Utilizare	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine	garaj auto, magazine
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro)	8000	7900	9500	4500	
Conditii de piata	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	oferta/oct 2023	Oct-23
Ajustare pt conditii de piata	-25%	-25%	-25%	-25%	
Pret ajustat (euro)	-2000	-1975	-2375	-1125	
Valoare corectata(euro)	6000	5925	7125	3375	
Localizare	Moinesti, in spate la fosta farmacie Serbu	Bacau, str.Bucegi 144	Roman, zona statia de salvare, Dolinex	Buhusi, intersectie str.D.Voda cu Voioaga	Buhusi, zona Tineretului bl.24
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-8%	15%	
Pret ajustat (euro)	0	-296	-570	506	
Valoare corectata(euro)	6000	5629	6555	3881	
Dotari	cu canal auto	cu canal auto si poarta electrica	nu	beci	fara
Ajustare	-10%	-12%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro)	-600	-675	0	-194	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	4.953	6.555	3.687	
Stare tehnica cladire	buna	buna	buna	buna	buna
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0,00	0,00	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	4.953	6.555	3.687	
Caracteristici fizice cladire(Acd)	24	23	21	36	24
Ajustare	0%	0%	5%	8%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	327,75	294,98	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	4.953	6.883	3.982	
Suprafata teren (mp)	24, concesionat	23, concesionat	31 mp, proprietate	42 mp, proprietate	24, concesionat
Ajustare pt suprafata	0%	0%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	-1032,41	-597,32	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	4.953	5.850	3.385	
Structura	zidarie caramida, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	panouri prefabricate cu izolatie polistiren	structura metalica, panouri tabla cutata	panouri PAL, sarpanta lemn cu invelitoare tabla	zidarie boltari, sarpanta lemn cu invelitoare tabla Zn
Ajustare pt structura	0%	0%	5%	25%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	292,52	846,21	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	4.953	6.143	4.231	
An constructie	2003	1996	2014	1995	2005
Ajustare pt structura	0%	15%	-10%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	743,00	-614,29	634,66	

Valoare corectata(euro/mp)	5.400	5.696	5.529	4.866	
Utilitati	<i>electric</i>	<i>electric, apa canal</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>	<i>electric</i>
Ajustare pt utilitati	0%	-5%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	-248	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	5.400	5.449	5.529	4.866	
Corectie totala bruta	2600	3937	5212	4198	
Pondere corectie bruta	32,50%	49,84%	54,86%	93,30%	
Numar corectii	2	5	6	7	
VALOARE ESTIMATA - euro					5.400
VALOARE TOTALA lei					26.799

Ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului imobilului de evaluat, al comparabilei 1.

Valoarea de piata prin Metoda Comparatiilor de Piata, pentru imobilul-garaj auto, situat in Buhusi, zona Tineretului bl.24, este de:

$$V = 26.799 \text{ lei (5.400 Euro)}$$



6.2.2. Metoda Costului Net de Inlocuire

Determinarea valorii de reconstructie s-a efectuat prin urmatoarea metoda:

Metoda consta in estimarea costului pentru a construi, la preturile actuale – octombrie 2023, o copie, o replica exacta a constructiei, folosind aceleasi materiale, normative de constructie, arhitectura, planuri, calitate, manopera ingloband toate deficientele supradimensionarile si deprecierea acumulata a imobilului evaluat.

Valoarea de reconstructie s-a determinat cu relatia:

$$V_i = A_d \times I, \text{ in care:}$$

I - indice de pret folosit la evaluare conform proiectelor tip sau indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (A_d).

Valoarea de piata a imobilului s-a estimat pornind de la valoarea de reconstructie actuala a imobilizarilor corporale amendate cu deprecierea acumulata, conform relatiei:

$$V_a = V_i \times \text{Deprec.}\%, \text{ unde:}$$

V_a = valoarea ramasa actuala

V_i = valoarea de inlocuire actuala

Deprecierea acumulata, concretizata in formula reprezinta o pierdere de valoare fata de valoarea de reconstructie a cladirilor ce poate apare din cauze:

- fizice, date de defecte fizice: rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari sau defecte de structura;
- functionale, date de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- externe (depreciere economica) ce se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatilor imobiliare in zona, urbanismul, finantarea si reglementarile legale.

Pentru estimarea deprecierei externe se va tine cont de conditiile economice actuale si de marja de negociere.

Valoarea de piata rezultat prin metoda CIN este de:
27.700 lei (5.581 Euro)

Detaliile de calcul se regasesc prezentate in anexa “Fisa de calcul”.

6.2.3. Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda uilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, intr-un singur pas, utilizand una dintre cele doua proceduri:

- prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit,
- prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator (multiplicator al venitului).

Formula capitalizarii directe este urmatoarea:

$$\text{Valoarea} = \text{VNE}/c \text{ (rata totala de capitalizare)}$$

Printre avantajele acestei metode enumerăm simplitatea metodei și ipotezele ce stau la previziunea veniturilor obtenabile.

Capitalizarea reprezintă tehnica de tranformare a unui venit anual constant, sau care crește cu o rată anuală constantă, în capital.

Principala sursă de venit este închirierea imobilului în vederea obtinerii unui profit din inchirierea acestuia.

Datorita lipsei de lichiditati si implicit a lipsei incontinuate a tranzactiilor imobiliare si nivelul chiriilor a scazut.De asemenea in conditiile in care preturile au scazut, investitorii sunt incontinuate foarte putini.Paradoxal, in anii trecuti, cand preturile erau considerate foarte mari si exagerate, existau multe tranzactii pe piata.Acum preturile sunt mai mult decat rezonabile si exista totusi putini cumparatori.Explicatia ar fi ca au disparut investitorii speculativi si au ramas doar investitorii care calculeaza bine momentul achizitiei si nu se grabesc sa demareze

proiecte mai ales ca piata mai este inca blocata. Tranzactiile nu sunt semnificative, deocamdata, astfel incat sa se poata vorbi de un trend de piata.

Structura cheltuielilor:

Cheltuieli exploatare		Repartitie cheltuieli
	Taxe proprietate	Proprietar
Fixe	Taxe asigurare	Proprietar
	Management administratie	si Proprietarul urmareste periodic modul cum este exploatata proprietatea
Variable	Cheltuieli intretinere	Chirias
	Electricitate	Chirias
	Telefon	Chirias
	Reparatii	Proprietar
	Amenajari	Proprietar

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divisor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respective valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (in cazul analizat plasamentul in domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi egale anuale).

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la rata de baza deflatata la care se aduga o prima de risc.

In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chirii la proprietati imobiliare comparabile, s-a selectat o rata de capitalizare extrasa de pe piata imobiliara specifica, aferenta venitului din chirii. Pentru tipul de proprietate analizat, rata de capitalizare se inscrie in intervalul 5,0-6,5%, in functie de riscurile asociate. Avand in vedere ca proprietatea are un grad destul de ridicat de vandabilitate, s-a estimat o rata de capitalizare de 6,0%.

Situatia veniturilor obtinute din chirii si a cheltuielilor pentru imobilul-garaj auto:

	CURS EURO BNR	4,9628	
Specificatie		Suprafata inchiriabila(mp)	Chirie euro/luna
Proprietate		17,40	45

Venit lunar (Euro)			45,000
Venit brut potential (E/an)			540
Grad de ocupare			95%
Venit brut efectiv (E/an)			513
<i>Cheltuieli de exploatare</i>			
1.Fixe			
impozit imobil (euro)			25
asigurare (euro)			12
taxa teren			15
Total cheltuieli fixe			52
2.Variable			
Cheltuieli intretinere		15%	77
Cheltuieli cu utilitati		12,0%	62
Total cheltuieli variabile			139
Total cheltuieli de exploatare (E/an)			191
Venit net din exploatare VNE (E/an)			322
Rata de capitalizare, c(%)			6,00%
Valoare de piata (Euro)			5.375
Valoare de piata (Lei)			26.674

Rezulta astfel, valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii veniturilor (din chirii), de:

VCB = 26.674 Lei (5.375 Euro)



VII. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

In acest fel valoarea imobilului-garaj auto, evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata

Valoare imobil = 26.799 lei, echivalent 5.400 Euro

-Metoda CIN

Valoare imobil = 27.700 lei, echivalent 5.581 Euro

-Metoda capitalizarii directe

Valoare imobil = 26.674 lei, echivalent 5.375 Euro

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 26.799 lei, echivalent 5.400 euro, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

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

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

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

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda este cea recomandata de evaluator ca fiind cea mai apropiata de valoarea reala de piata si este valoarea careia evaluatorul ii acorda cel mai mare grad de incredere.

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu
legitimatie 13225



Octombrie 2023 – Bacau

FISA DE CALCUL

Denumire: **Garaj auto**

An PIF: **2005**

Durata de viata consumata: **18 ani**

Amplasament: **Buhusi, zona bloc Tineretului nr.24**

Garajul auto are regim de inaltime P.

Sistem constructiv: fundatii beton continui, structura de rezistenta zidarie portanta boltari cu stalpisor si grinzi b.a., tamplari-usa metalica, pardoseli beton sclivisit, tencuieli interioare si exterioare, instalatii electrice de iluminat

Starea tehnica: **buna**, nu au fost observate degradari ale structurii de baza, finisajele si utilitatile necesita reparatii si imbunatatiri.

Estimarea valorii de piata

Pentru estimarea costului de inlocuire (de nou) s-a utilizat Catalog"Evaloare rapida-constructii pentru depozitare"(brosura 3, fisa 23) cu preturi valabile la 1965 (editura Matrix Rom) si actualizare cu indici CET (1965-oct.2023), astfel:

$Ac = 24 \text{ mp}$; $H = 2,50 \text{ m}$

Specificatie	UM	Cantitate	H(m)	Cost lei/UM	Indice act. 1965-oct 2023	Cost total
Conform Catalog pentru evaluarea imediata, br.3, fisa 23, cat.115, fisa 51						
Constructie	Ac(mp)	24	2,5	805	3,5762	69.092
Instalatii electrice	Ac(mp)	24		8	3,5762	687
Corectie fara tavan	Ac(mp)	24		-50	3,5762	-4.291
Corectie inaltime	Ac(mp)	24		-48	3,5762	-4.120
Corectie invelitoare tabla	Ac(mp)	24		10	3,5762	858
Total cost inlocuire cu TVA						62.225
Total cost inlocuire fara TVA						50.403
Depreciere fizica						13.470
Valoare neta						36.933
Depreciere functionala						0
Valoare neta						36.933
Depreciere externa						9.233
Valoare de piata (Lei)						27.700
Valoare de piata (Euro)						5.581

IA EVALUARE
Evaluatori
IANCU PETRON
Inregistrata Nr. 13
Valabili 2023
Spec...

Calculul deprecierei fizice

Varsta efectiva : 18 ani

Conform Anexa 2 « Estimarea deprecierei fizice precum si metoda de calcul a varstei efective ».

Conform tabel nr.12 (subgrupa 1.5.1) din Anexa 2 :

- pentru vechime de 15 ani (V1), stare tehnica « B » uzura fizica este de 15% (D1)
- pentru vechime de 20 ani (V2), stare tehnica « B » uzura fizica este de 21% (D2)

Ani	Gr.Uzura
15	15,0%
20	21,0%
18	19%

Rezulta pentru vehimea de 18 de ani, o uzura fizica de 19%.

Estimarea deprecierei fizice pe subsisteme constructive tinand cont si de constatarea in teren:

Denumire substructura	Cost inlocuire brut	Uz fizica %	Valoare neta
Constructie	65.830	25%	16.458
Instalatii electrice	687	25%	172
Total cost cu TVA (lei)	66.517		16.629
Total cost fara TVA (lei)	53.879		13.470

Depreciere externa

Tinand cont de factorii externi, respectiv de piata imobiliara la momentul evaluarii, a fost estimata o depreciere externa de 9.233 lei, reprezentand o reducere de 25%.

Rezulta astfel, valoarea de piata pentru imobilul-garaj auto, zona Tineretului 24, proprietatea Ilisei Gabriel, de 27.700 Lei, respective (5.581 euro).



POZE IMOBIL-Garaj auto 24 mp



OFERTE

Garaj cu acte + teren concesionat, 7 900 €, 343 €/m²

Prezentare generală

Suprafață 23 m²

Descriere

De vânzare garaj cu autorizație de construire + teren concesionat până în anul 2029 cu drept de prelungire 600 ron/an.

Acesta se află pe str. Bucegi, nr. 144 - zona Narcisa.

Garajul are 2.30 m înălțime, este construit din elemente prefabricate din beton armat și este izolat cu polistiren de 10 cm. Acoperișul este Lindab, izolat cu OSB de 15 cm. Avem și pod depozitare 10 mc cu deschidere din garaj.

Accesul în interior se face pe poartă electrică tip rulou cu telecomandă + manual (6×4 m).

La momentul actual este folosit ca service de mașini și dispune de următoarele:

- instalație electrică: 9 neoane led, 4 proiectoare led, 3 exterior
 - 8 module priză a câte 5 prize noi
 - contor separat cu împământare
 - tablou electric 2.20 cu 14 siguranțe
 - fiecare priză cu siguranța ei
 - canal 90 latime×3.70 m lungime×1.70 m înălțime
 - rezervor de apă 1 tonă
 - toată instalația îngropată subteran
 - chiuveta cu apă rece și caldă
 - compresor aer 2 100 l cu 2 ieșiri-interior și exterior din ppl
 - instalație apă ppl cu 4 ieșiri-2 interior, 2 exterior
 - scurgere la canalizare
 - cameră supraveghere wireless
 - canal subteran priza 2.20+iluminat electric
- Utilități: apă, curent.



Garaj central in Moinesti de vanzare, 8 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism

DESCRIERE

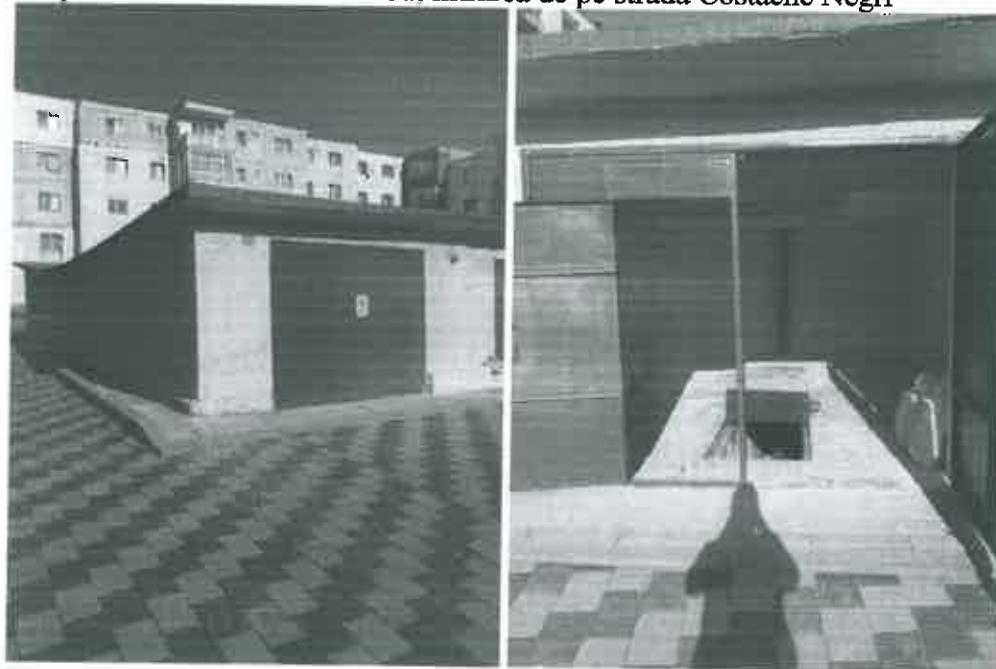
Garaj de vanzare. Zona centrala .

Renovat luna septembrie 2023

Concesiune pe 49 de ani

Garajul dispune de rampa și curent electric .

în spate la fosta farmacie Serbu, intrarea de pe strada Costache Negri



Garaj proprietate personala, 9 500 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV, Altele, Autoturism cu remorca, Duba / Rulota
- Suprafata: 21

DESCRIERE

Garaj 6m/3,4 (21 mp), pe teren 31 mp (proprietate), cu toate actele în regulă.

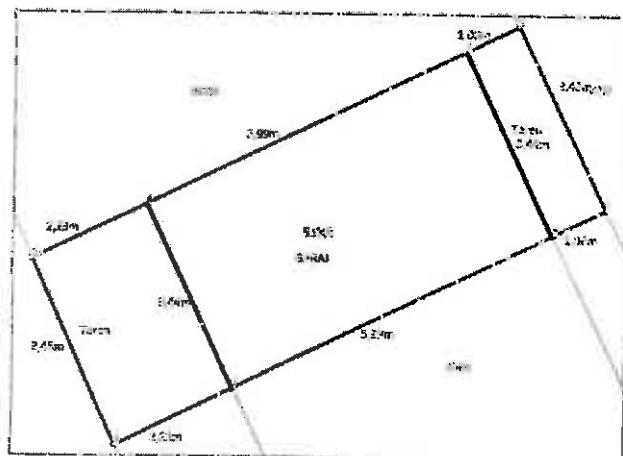
Cartier Mărăței, zona Stația de Salvare, Dolinex. În față se mai poate parca un autoturism suplimentar.

Usă: 2,30 m înălțime, 2,40 m lățime

Interior 3,50 m înălțime

Boxa garaj structura metalica, închideri perimetrale și învelitoare din panouri termo tip oltplan.

Învelitoare de culoare maro, jgheaburi și burlane din tablă.



Garaj 36 mp cu beci 12 mp proprietate personala, 4 500 EUR

Bacau, Buhusi

Descriere

Garaj 36 mp (6,40/5,70) din PAL, acoperit cu tablă zincată

Beci 12 mp (3,5/3,5) cărămidă, cu două guri de aerisire

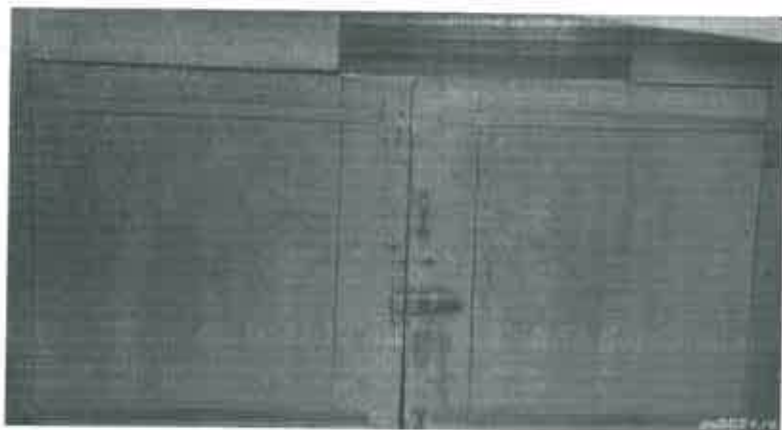
Titlu de proprietate 42 mp teren, construcție garaj 36 mp

Teren proprietate personală situat în zona intersecției Dragoș Vodă - Voiaga

Garajul are cadastru făcut, este intabulat la OCPI și carte funciară, acte la zi, impozit plătit

Toate utilitățile la câțiva metri

Încap 3 mașini Publi24_166185386



Garaj de închiriat Buhusi, 200 RON/luna

Descriere

Închiriez garaj în orașul Buhuși, pe strada Florilor

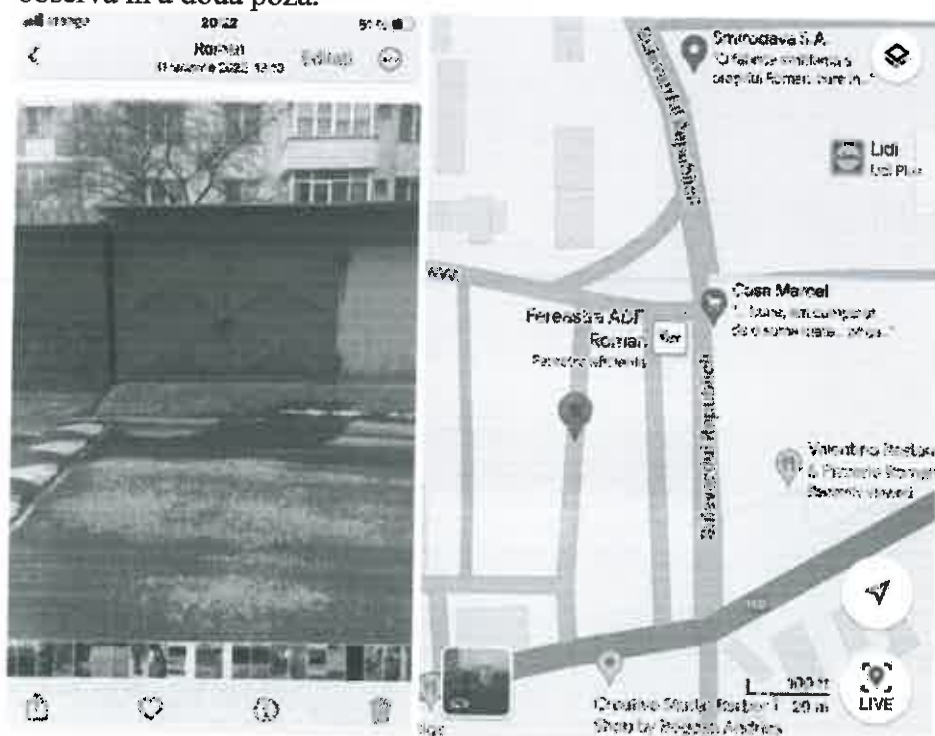


Inchiriere garaj, 300 lei

- Persoana fizica
- Tip: Garaj
- Pretabil pentru: Autoturism, Motocicleta / Scuter / ATV
- Capacitate: Un autovehicul

DESCRIERE

Garaj de inchiriat in cartierul Smirodava. Spatiu pentru o masina. Adresa exacta se poate observa in a doua poza.



CONTRACT DE CONCESIONARE

I. Părțile contractante

Între Consiliul Local al orasului Buhuși, cu sediul în Buhuși, str. Republicii, nr.5, telefon 261220, titular al dreptului de administrare a patrimoniului public și privat al localității, reprezentat prin **IONEL TURCEA**, având funcția de **Primar** și **MARIA POPU** având funcția de **Director executiv**, în calitate de concedent, pe de o parte, și **ILISEI GABRIEL**, domiciliat în **BUHUȘI, Str. Tineretului, Nr. __, Bl.24, Sc.A, Ap.7**, posesoar al C.I. seria **XC, Nr. 142506**, în calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de **10.03.2005** la sediul concedentului: Buhuși, str. Republicii, nr.5, în temeiul **Legii Nr.219/1998** privind regimul concesiunilor și a **Raportului Nr. 3964/07.03.2005** de adjudecare a concesiunii terenului, a intervenit prezentul Contract de concesiune, care reglementează următoarele:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1. - (1) Obiectul contractului constă în concesiunea terenului în suprafață de **24,00 mp**, situat în intravilanul orașului Buhuși, **Str. Tineretului, Bl.24 - zonă spate, lateral cinematograful „Victoria”**, având vecinătățile:

- La Nord: garaj _____
- La Sud: teren Consiliul Local.
- La Est: teren liceu „Ion Borcea”.
- La Vest: teren Consiliul Local.

cu destinația – **construire garaj**, identificat prin planul de situație anexat (schița anexă), în conformitate cu obiectivul concedentului.

(2) Obiectivul concedentului este : **construire garaj** – construcție cu regim de înălțime **P**.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: suprafața de teren de **24,00 mp**.
- b) bunurile de preluare: -X
- c) bunurile proprii: -X

III. Termenul

Art.2. - (1) Durata concesiunii este de **25 ani**, începând de la data de **10.03.2005**.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA ORAȘULUI BUHUSI

Primar

Nr. 10373 din 29.06.2005

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESTĂBĂTARE

Nr. 45 din 29.06.2005

Urmare cererii adresate de ILYSEI GABRIEL

domiciliul/sediul în județul BACĂU cu
municipiul/orașul/comuna BUHUSI satul _____
sectorul _____ cod poștal 605100 strada
FINERETULUI

nr. _____ bl. 2A sc. A et. _____ ap. 7 telefon/fax _____ e-mail _____
, înregistrată la nr. 10373 din 21.06.2005

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESTĂBĂTARE~~ pentru:
CONSTRUIRE GARAJ PE TEREN CINCESIONAT.

~~Categorie de importanță - D -~~
~~Infrastructura: fundații continue din beton sub pereți structurali~~
~~Infrastructura: pereți portanți din zidărie de boltari cu stalpi-~~
~~ni din B.A. la colțuri, conturi din B.A. la porțile superioare.~~
~~Perete din lemn într-o apă cu învelitoare din tablă Zn.~~

Pentru imobilul - teren și / sau construcții - situat în județul BACĂU orașul BUHUȘI,
cod poștal 605100 strada Fineretului zona apate Bl. 2A nr. _____ bl. _____
sc. _____ et. _____ ap. _____

Cartea funciară / Fișa bunului imobil sau nr. cadastral _____

la valoare de 600000000 Lei

pe baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (~~CONSTRUIRE~~

PAD) nr.: _____ elaborat de P. P. Nicot Lucian cu sediul în

județul Bacău municipiul/orașul/comuna Buhusi sectorul/satul _____

cod poștal _____ strada _____
nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul prevederilor Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 3 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 6 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la _____ materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare investiției".

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției".

10. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și cel mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).



PRIMAR,
IONEL TURCEA

L.S.

SECRETAR,
OANA MIHAELA

ARHITECT ȘEF
IVAN ELENA

Taxa de autorizare în valoare de lei 300.000 a fost
chitată conform chitanței nr. 011720059 din 21.06./2005
Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de
29.12.2005 2005
însotită de 1 (un) exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și
cordonurile obținute, vizate spre neschimbare.

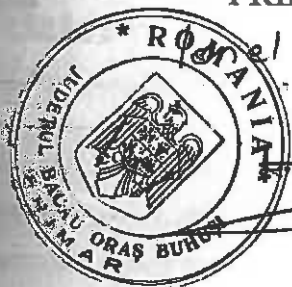
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE

de la data de 29.12.2005 până la data de 29.12.2006

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să
țină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,



Turcea

SECRETAR,

Oana Mihai

ARHITECT ȘEF

Elena Ivan

Gruiu

Data prelungirii valabilității: 28.12.2005

Plătit taxa de: 90.000 lei, conform chitanței nr. 013500016 din
26.12.2005

Transmis solicitantului la data de 29.12.2005 direct/prin poștă.

MEMORIU DE PREZENTARE

La cererea beneficiarului Ilisei Gabriel, din localitatea Buhuși, str. Tineretului, bl. 24, sc. A, ap. 7, prezentăm documentație ce are drept scop construirea unui garaj, pe teren proprietate C.L. concesionat de către beneficiar conform contract de concesionare nr. 4226/2005.

DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	CONSTRUIRE GARAJ
Amplasament:	Str. Tineretului, zona spate bloc 24
Beneficiar:	Ilisei Gabriel
Natura juridică a terenului:	Teren concesionat, proprietate C.L. Buhuși

DATE TEHNICE

Terenul de amplasare a construcției se află în intravilanul localității Buhuși și este concesionat în cadrul de concesionare anexat la documentație cu nr. 4226/2005, având o suprafață de 24,00 mp. Suprafața de teren propusă construcției este de 24,00 mp. Terenul este relativ plan, este liber de rețele electrice, dotări edilitare, nefiind necesare lucrări de sistematizare verticală.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La Nord: garaj
- La Sud: teren C.L.
- La Est: teren liceu „Ion Borcea”
- La Vest: teren C.L.

Garajul ce se va construi face parte dintr-o baterie de garaje, care vor trebui să respecte aceeași formă și același aspect arhitectural.

Din punct de vedere al protecției mediului, investiția nu prezintă riscuri de deteriorare a mediului ecologic. În vederea evitării oricăror elemente de poluare se prevede o platformă betonată, cu container metallic sau tip *europubelă* pentru depozitarea deșeurilor menajere, care vor fi curățate periodic.

DATE FUNCȚIONALE

Construcția se va dezvolta pe un singur nivel (parter), are forma dreptunghiulară în plan cu suprafața de 24 mp. Accesul din exterior se va realiza din partea de Sud, prin intermediul unei (1) uși.

Construcția se va racorda la utilitățile din zonă: electricitate, apă și canalizare.

Detaliile necesare execuției, vor fi elaborate la faza P.T.H. Beneficiarul va avea obligația de a furniza toate materialele lemnoase, conform normativ 57/1994.

DATE STRUCTURALE

Clădirea se realizează în regie proprie, beneficiarul având procurate toate materialele. Construcția se va realiza din înlocuitori de cărămidă (bolțari). Învălitoarea se va realiza din tablă Zn pe șarpantă realizată din lemn de brad ignifugat, într-o singură apă, prevăzută cu igheaburi și burlane pentru preluarea apei din precipitații. Finisajele vor fi din tencuieli drișcuite și zugrăveli în culori de apă la interior și zugrăveli cu praf de piatră la exterior. Pardoseala se va realiza din beton sclivisit, iar ușa de acces din metal pe ramă metalică.

Categoria de importanță a construcției conform H.G.R. Nr. 776/1997 Art. 20/cap. II din Regulamentul pentru asigurarea calității în construcții este C (de importanță normală).

Conform Normativului P100-92, construcția aparține clasei de importanță IV, este amplasată în zona „D” cu valorile coeficienților $K_s=0,16$ și $T_c=1,0$ s (conform SR 11100-93). Amplasamentul este în zonă de grad seismic 7 (șapte).

STRUCTURA DE REZISTENȚĂ

INFRASTRUCTURA – fundații continue din beton sub pereți structurali.

SUPRASTRUCTURA – pereți portanți din zidărie de bolțari cu stâlpișori din b.a. la colțuri, de beton armat la partea superioară, planșeu din lemn peste parter și șarpantă din lemn într-o apă prevăzută cu învelitoare din tablă.

DATE ASUPRA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă în condițiile prevăzute de "ELECTRICA".

Alimentarea cu apă și canalizarea se va face prin:

- rețeaua publică a orașului;
- apele menajere la canalizarea orașului

Prin noua construcție nu se poluează aerul, solul și subsolul, la fel și pânza freatică din zonă care este la cca 15 m adâncime.

INDICI SPATIALI

$S_a = 24,00$ mp; $S_u = 17,40$ mp

P.O.T. = 100%

C.U.T. = 1

Documentația respectă legislația în vigoare după cum urmează:

Legea 10/1995 și H.G. 766/1997 privind calitatea în construcții;

Legea 50/1991

H.G. 453/2001 privind procedura de autorizare;

Normativ P100/1992 privind protecția antiseismică;

Normativ P2/1985 privind alcătuirea și calculul structurilor de zidărie;

Normativ P85/1996 privind proiectarea construcțiilor cu pereți structurali de b.a.;

Normativ P118/1983 norme tehnice privind P.S.I.;

Normativ 57/1994 privind ignifugarea materialelor lemnoase;

Norme 581/1994 privind mediul de viață, norme de igienă și protecție

Întocmit,

Ing. Ioan Lucian

Autorizat



Verificat,

Arh. Alexandru Sorin Colac

