

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind însușirea documentației de evaluare nr. 32704/08.10.2024, precum și
stabilirea prețului de vânzare a bunului imobil – teren în suprafață de 36 mp, situat
în Buhuși, Str. Libertății, Bl. 227, Sc.B, parter, nr. cadastral 62328**

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 31.10.2024;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.140/29.08.2024 privind aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare a bunului imobil – teren în suprafață de 36 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății, Bl. 227, Sc.B, parter, nr. cadastral 62328, în vederea vânzării directe
- Raportul de evaluare nr. 32704/08.10.2024 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.33563/14.10.2024 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiuni și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.33565/14.10.2024 al Primarului orașului Buhuși ;
- Legea Nr.273/2006 privind finanțele publice locale - cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.552-553, art.555-561, art.602-603, art.876-885 din Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr. 71/2011;
- Avizul nr.35783/30.10.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 35785/30.10.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.35934/31.10.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.35936/31.10.2024 al comisiei juridice – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 32704/08.10.2024, a bunului imobil – teren în suprafață de 36 mp, situat în Buhuși, str. Libertății, Bl.227, Sc.B, parter, nr. cadastral 62328, conform Anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare directă către S.C. HERACOM S.R.L., a bunului imobil – teren în suprafață de 36 mp, situat în Buhuși, str. Libertății, Bl.227, Sc.B, parter, nr. cadastral 62328, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.32704/08.10.2024 executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 36 mp- 4.715 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-1.100 lei= 5.815 lei.

Preț de vânzare **stabilit de C.L.B. : 6000 lei**

Art.3. Plata se va face integral, sumele rezultate din tranzactie se fac venit la bugetul local, iar taxele notariale ocazionate de perfectarea actelor la notarul public vor fi suportate de S.C. HERACOM S.R.L.

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

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

Art.6. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul instituției, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău, în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ȘARBAN GHEORGHE

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

Hotărârea nr. 171

Din 31.10.2024

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	18
<i>Voturi „pentru”</i>	17
<i>Voturi „împotrivă”</i>	1
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 31.10.2024, cu majoritate de voturi.

32704
08. OCT. 2024

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

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii”
in suprafata de 36 mp
situat in Buhusi, str.Libertatii bl.227/B
in vederea vanzarii**

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

Septembrie 2024

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan "curti-constructii" cu suprafata de 36 mp**, situat in Buhusi str.Libertatii nr.227/B, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspectia in teren, informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 09.09-30.09.2024.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 25.09.2024.

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

VALOARE de PIATA Teren 36 mp	4.715 lei (948 euro)
---	-----------------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR EI si EPI
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR, EI și EPI
Ing. Petronela Iancu



II. TERMENI DE REFERINTA

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

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan cu suprafața de 36 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii nr.227/B, pentru vanzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza Hotararii nr.140/29.08.2024 a Consiliului Local Buhusi, jud.Bacau.

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

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a terenului în suprafața de 36 mp, aflat în proprietatea U.A.T. Buhusi*, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

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

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

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 30 septembrie 2024. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25.09.2024, este : 1 euro = 4,9758 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr. 140/29.08.2024 a Consiliului Local Buhusi
- Extras de CF nr.62328 si anexa cu planul in proiectie stereo 70

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 11.09.2024.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a terenului supus evaluării;
- *informare privind natura terenului și seismicitatea zonei ;
- *informare privind impactul terenului supus evaluării asupra factorilor de

mediu și a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;

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

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

-proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini

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

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

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

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

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative: -deținerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu dă dreptul de a-l face public

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

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

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

2.9.Declaratia de conformitate

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

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

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile supuse evaluării.

2.10.Moneda valorii definite

Moneda valorii definite este „Lei” și în echivalent „Euro”, fără TVA.

Nici realizarea evaluării și nici remunerarea nu depind de valoarea raportată.

III. ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Terenul intravilan de categoria „curti-construcții”, cu suprafața de 36 mp, situat în Buhusi str.Libertatii bl.227/B, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan cu suprafața de 36 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi și este supus evaluării conform Hotărârii nr.140/29.08.2024 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că terenul respectiv, a făcut obiectul extinderii unui spațiu comercial detinut de SC HERACOM SRL Buhusi, conform Autorizației de Construire nr.013/04.04.2013.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul intravilan cu suprafața de 36 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi este amplasat pe str. Libertatii bl.227/B/parter, cu acces direct din DN 15. Amplasamentul se află în zona „de jos” a orașului, la o distanță de cca.100 m de gara Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii

3.4. Caracteristicile amplasamentului

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

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

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană mediană, zona industrială a orașului Buhusi, fosta fabrică „Stofe”, Buhusi.

Zona de amplasament are acces la utilitățile: electricitate, gaze, apă, telefonie.

Accesul la acest teren se face direct din DN 15 Bacău-P. Neamț.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană str.Libertatii la DN15, foarte accesibilă.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului Anexa la Extrasul de CF, terenul se prezinta astfel:

-suprafata de 36 mp, are o forma aproape regulata (patrat) cu o deschidere de 6,22 m la DN 15-str.Libertatii.

Terenul este plan si are ca vecinatati terenuri de categoria curti-constructii.

IV. ANALIZA PIETELARII DE PIATA

Sectorul rezidențial din România a înregistrat o creștere a prețului mediu / mp de 16% în anul 2022, iar debutul acestui an arăta că trendul este în continuare în ascensiune. Acest trend este susținut atât de cererea mărită în principal de case, dar și de prețurile în creștere pentru materialele de construcții și terenuri. Războiul declanșat în Ucraina a dus la o scădere a sectorului imobiliar. Prețurile terenurilor potrivite pentru dezvoltatorii imobiliari erau într-o creștere accelerată la finalul lui 2021 și începutul lui 2022, cu un avans de 20-30% față de perioada similară a anului 2020. De asemenea, costurile au crescut cu 20-25% în construcții anul trecut, la materiale prețurile mărindu-se si cu 50%.

„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar, întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știau oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil să ne aflăm acum la începutul unui nou.

Avertismentul vine în contextul în care în anul 2021 s-a înregistrat cea mai mare creștere a prețurilor din sectorul imobiliar de după anul 2015, fiind segmente cu măriti și de peste 16%. În ceea ce privește precedenta perioadă de scădere a sectorului imobiliar din România, amintim faptul că în perioada iulie 2008 – mai 2009 prețul caselor din România a scăzut cu 40%, iar în tot ciclul de scădere a pieței (2008-2014) acesta s-a contractat cu 50%.

„Declanșarea războiului în Ucraina și declanșarea sancțiunilor asupra Rusiei au dus deja la majorarea fără precedent a prețurilor la cereale, gaze naturale, energie electrică, materii prime etc. Domeniul imobiliar este interconectat și dependent de toate aceste fenomene, așadar cu siguranță nu are cum să nu fie afectat. Pe termen scurt, cel mai probabil va scădea cererea și intenția de cumpărare. De fapt, sunt multe tranzacții care erau programate să se finalizeze în această perioadă și care, fie s-au amânat până la finalizarea războiului și lămurirea situației, fie s-au anulat cu totul.

Scăderea cererii ar putea fi facilitată și de creșterea costurilor pentru creditele bancare. Luna trecută, Banca Națională a României a crescut dobânda de politică

monetară, care a devenit dublă față de cea din perioada similară a anului trecut. Practic, această decizie se poate traduce și printr-o acordare mai grea a creditelor și printr-un cost crescut al acestora.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

Prima jumătate a „anului pandemic” s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 408 milioane de euro în România, cu aproximativ 18% peste nivelul din primul semestru al anului 2019, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 86% din volum, potrivit raportului de piață al Colliers International pentru primul semestru al anului 2020.

Există, de asemenea, posibilitatea să apară unele tranzacții oportuniste sau cu valoare adăugată, fiind posibil ca anumiți vânzători sau companii să întâmpine probleme și să fie interesați de o vânzare imediată pentru a accesa lichidități într-un timp scurt.

Totuși, perspectivele sunt incerte, deoarece mai multe tranzacții majore au fost fie înghețate sau chiar anulate. Pe de altă parte, piața terenurilor continuă să înregistreze tranzacții și un interes semnificativ.

Pe piața terenurilor, activitatea decurge în ritm aproape normal. Cea mai mare cerere pentru terenuri a venit din partea jucătorilor din retail.

Deși cererea pentru parcele de teren destinate marilor centre comerciale sau mall-urilor a stagnat, dezvoltatorii de parcuri de retail și proprietarii de magazine de tip big box au continuat să caute proiecte noi în toate orașele unde nu au o acoperire suficientă și care au o ofertă mai redusă de spații moderne de retail. Există inclusiv o nouă intrare în segmentul de retail de tip big box, care a prospectat piața de terenuri în vederea identificării de locații pentru magazine în perioada de pandemie.

Vedem un interes crescut în segmentul rezidențial, după pandemia cauzată de Covid-19, pentru case. Prin urmare, mai mulți dezvoltatori care până acum construiau blocuri de apartamente se uită la parcele de teren de la marginea marilor orașe, unde prețurile sunt mai mici, pentru proiecte de case. Birourile sunt într-un context diferit: având în vedere stocul viitor semnificativ, în special în București, și incertitudinile din zona de leasing, legate în principal de impactul work from home, dar și de alte aspecte, mulți dezvoltatori preferă să aștepte pentru a vedea ce se întâmplă. Totuși, chiar și în acest segment, cei care au o strategie de dezvoltare pentru a vinde trebuie să caute în continuare proiecte noi. Hotelurile, care erau un segment foarte activ

înainte de coronavirus, continuă să înregistreze un interes crescut, pe fondul unui posibil scenariu de tipul: cumpărați acum teren la un preț bun, dezvoltati și deschideți noul proiect peste doi ani, când piața ar trebui să fie într-o formă decentă” - Colliers International.

4.1. Analiza cererii

Cererea pentru imobile tip locuinte unifamiliale, a înregistrat o creștere semnificativa dupa perioada de pandemie.

Incepand cu primul trimestru din 2021, datele Analize Imobiliare relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anilor anteriori. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019.

4.2. Analiza ofertei

În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, și oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scădere față de perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 11,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea.

4.3. Analiza echilibrului pietei

Pandemia de COVID-19 a lovit piața rezidențială în cel mai bun moment al său din ultimii 30 de ani, moment în care cererea și oferta sunt la un nivel echilibrat, iar prețurile au fost ținute sub control, fiind departe de nivelul astronomic atins în prima parte a anului 2008.

Ca și orice alt domeniu, în perioada de criză piața imobiliară este ajustată într-o măsură sau alta de caracteristicile crizei respective – imobiliară, financiară, etc. În același timp piața imobiliară nu este atât de sensibilă în această criză, deoarece reprezintă o necesitate fundamentală– toți avem nevoie de o **casă**. Această perioadă reprezintă un moment oportun pentru investiții imobiliare pentru că fie ele terenuri, case sau apartamente, toate generează pe termen lung un profit foarte bun.

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 bună utilizare a terenului liber

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

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a terenurilor supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem ca cea mai buna utilizare este aceea de intregire a proprietatii.

5.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita

Practic tinand cont de dotarile existente, cea mai probabila utilizare pentru terenul construit este aceea de proprietate imobiliara de tip rezidential.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare:

- este posibila fizic
- este fundamentata adecvat
- este financiar fezabila
- valoarea proprietatii conduce la cea mai mare valoare

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala pentru imobil, respectiv **proprietate imobiliara de tip comercial.**

VI. EVALUAREA PROPRIETATII

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

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

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

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

6.2. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

Oferte/tranzacții de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str. Al.I. Cuza nr. 51, iesirea spre manastiri	500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str. Libertatii 409	775	17	Drum secundar asfalt	20	
3	Comparabila 3	Buhusi, str. Libertatii 409	960	20	Drum secundar asfalt	20	

4	Comparabila 4	Buhusi, str.Uzinei	500	23	asfalt	38	
---	------------------	--------------------	-----	----	--------	----	--

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

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

Teren in suprafata de 36 mp, nr.cadastral 62328

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Sep-24		
Curs euro la 25.09.2024			4,9758		
Numar cadastral			62328		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	20	38	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	38	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	38	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	38	
Restricții de utilizare	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	31	20,0	20	38	
Conditii de piata	<i>oferta/Febr 2024</i>	<i>oferta/Dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/Mai 2024</i>	<i>Sep-24</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,55	-1,00	-1,00	-1,90	

Valoare corectata(euro/mp)	29	19,0	19	36	
Localizare	<i>Buhusi, str.A.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, str.Uzinei vis-à-vis de fostul bar "Botul Calului)</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii nr.227/B</i>
Ajustare pt localizare	12%	25%	25%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	3,53	4,75	4,75	3,61	
Valoare corectata(euro/mp)	33	23,8	24	40	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da, asfaltata	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	3,56	3,56	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	33	27	27	40	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	33	27	27	40	
Deschidere	<i>18</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>23</i>	<i>6,22</i>
Ajustare pt deschidere	-5%	-5%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,6	-1,4	-1,366	-1,99	
Valoare corectata(euro/mp)	31	26	26	38	
Suprafata (mp)	<i>500</i>	<i>775</i>	<i>960</i>	<i>500</i>	<i>36</i>
Ajustare pt suprafata	-20%	-25%	-25%	-20%	
Pret ajustat (euro/mp)	-6,27	-6,49	-6,49	-7,54	
Valoare corectata(euro/mp)	25	19	19	30	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	curti-constructii
Ajustare	5%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,25	0,97	0,97	1,51	
Valoare corectata(euro/mp)	26	20	20	32	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c,gaze</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	0,973	0,973	1,509	
Valoare corectata(euro/mp)	26,32	21,41	21,41	33,20	
Corectie totala bruta	14,25	19,11	19,11	18,06	
Pondere corectie bruta	45,98%	95,55%	95,55%	47,52%	
Numar corectii	5	6	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					26,32
VALOARE TOTALA TEREN - lei					4.715
VALOARE TOTALA TEREN - euro					948

Ajustari:

- pentru dreptul de proprietate transmis, ajustarile sunt „zero” intrucat dreptul este „deplin” pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de finantare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de finantare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect;
- pentru „conditiile de vanzare”, ajustarile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, ajustarile sunt „0” pentru toate comparabilele;
- pentru „conditiile de piata”, ajustarile sunt negative pentru toate comparabilele (oferte la vanzare);
- pentru „localizare”, ajustarile sunt: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, ajustarile sunt pozitive pentru toate comparabilele (acces mai favorabil al subiectului fata de comparabile);
- pentru „topografie”: ajustari „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate ajustarile: pozitiva pentru comparabila 1 (deschidere mai defavorabila decat subiectul), si „0” pentru comparabilele 3 si 4(deschideri similare) si negativa pentru comparabila 2 (deschidere mai favorabila decat cea a subiectului);
- pentru „suprafata” au fost aplicate ajustari negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare a comparabilelor);
- pentru „utilitati”, au fost aplicate ajustari: „0”, pentru comparabila 1(aceleasi utilitati racordate) si ajustari pozitive pentru comparabilele 2, 3 si 4 (comparabile neracordate la utilitati).

Numarul mic de ajustari si ponderea cea mai scazuta a ajustarii totale brute, a condus la alegerea pretului pe mp al terenului de evaluat, si anume 26,32 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, pentru suprafata de teren de 36 mp, este de 4.715 lei, echivalentul a 948 euro.

VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Metoda comparației de piață:

$$V = 4.715 \text{ lei (948 Euro)}$$

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenul supus evaluării, situat în Buhusi str. str.Libertatii bl.227/B, în suprafața de 36 mp este de 4.715 lei, echivalent 948 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

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

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

Valoarea nu include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără corecții pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției; valoarea se referă la plata integrală cash.

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

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

Pretul de vânzare este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

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

A fost propusă valoarea rezultată în Metoda Comparației de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acorda cel mai mare grad de încredere.

**Evaluator autorizat ANEVAR, EI și EPI
ing.Petronela Iancu**

Septembrie 2024



OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

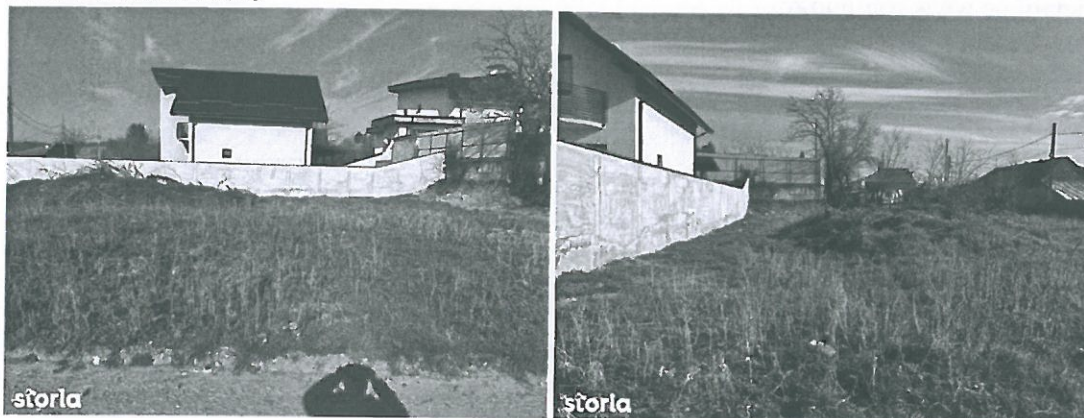
Teren/Loc Intravilan de facut casa – Buhusi, str.Alex.Ioan Cuza nr.51 15 500 €

Descriere

Teren intravilan situat in zona centrala Buhusi , Str.Alexandru Ioan Cuza nr.51
Terenul are toate utilitatile : curent ,gaz , canalizare .

Suprafata : 500 mp .

Pret : 15.500 Euro



Comparabile 2 si 3

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

Descriere

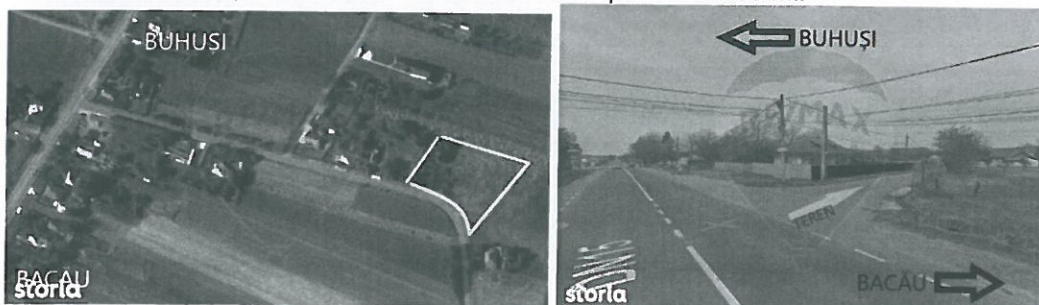
Vă prezentăm un teren intravilan aflat în Buhuși, pe strada Libertății, nr.409.

Aceasta proprietate formează un întreg, cele trei fiind de: 775 mp, 960 mp 1694 mp

Cele trei terenuri pot fi achizitionate împreună sau separat.

Pentru alte detalii referitoare la partea juridică sau modalități de dezmembrare, creare de noi loturi, vă informez cu drag.

Deschiderea totală pa terenurilor la stradă este de aproximativ 60 ml.



Comparabila 4

Vând teren intravilan !, 19 000 EUR negociabil

Bacau, Buhusi Vezi pe hartă
Valabil din 25.09.2024 14:59:18

Descriere

Vând o suprafață de 500 mp teren intravilan situat în Buhuși strada Uzinei (vis-a-vis de fostul bar Botul Calului).Prețul este de 19.000 euro negociabil, mai multe detalii la nr de telefon: zero, șapte, patru, opt, doi, patru, nouă, zero, trei, nouă. Publi24_1689852751
Vezi detalii pe www.romimo.ro