

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind însușirea documentației de evaluare nr.5759/16.02.2024, precum și stabilirea prețului de vânzare a bunurilor imobile – teren în suprafață de 1.086 mp, nr. cadastral 65939 și teren în suprafață de 952 mp, nr. cadastral 66086, situate în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.218/28.11.2023 privind constatarea că aparțin domeniului privat al localității bunurile imobile – teren în suprafață de 1.086 mp, nr. cadastral 65939 și teren în suprafață de 952 mp, nr. cadastral 66086, situate în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare, în vederea vânzării directe;
- Raportul de evaluare nr.5759/16.02.2024–executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr.6171/20.02.2024 al Comp. Dom. Public și Privat, Concesiuni și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.6172/20.02.2024 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. 7308/29.02.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil, avizul nr.7310/29.02.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr.7313/29.02.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.7315/29.02.2024 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.5759/16.02.2024, a bunurilor imobile – teren în suprafață de 1.086 mp, nr. cadastral 65939 și teren în suprafață de 952 mp, nr. cadastral 66086, situate în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, conform Anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare directă către S.C. Antares S.R.L, a bunurilor imobile – teren în suprafață de 1.086 mp, nr. cadastral 65939 și teren în suprafață de 952 mp, nr. cadastral 66086, situate în Buhuși, Str. Alexandru Ioan Cuza, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.5759/16.02.2024, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 1.086 mp - 77.528 lei și teren în suprafață de 952 mp - 44.175 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-1.000 lei= 122.703 lei

Preț de vânzare **stabilit de C.L.B. : 80.000 lei pentru suprafața de 1086 mp și 50.000 lei pentru suprafața de 952 mp teren + 1.000 lei evaluarea = 131.000 lei/total.**

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. Antares 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 atacată în condițiile legii la instanța de contencios administrativ competentă, în a cărei rază teritorială se află bunul.

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
FLENCIA SORIN**

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

Hotărârea nr. 42

Din 29.02.2024

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 29.02.2024, cu unanimitate de voturi.

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

RAPORT DE EVALUARE

**Terenuri intravilane „curti-constructii” cu
suprafetele de 952 mp si 1086 mp
situate in Buhusi, str.Alex.Ion Cuza
in vederea vanzarii**

5759/16.02.2024

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

Ianuarie 2024

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenurile intravilane "curti-constructii" cu suprafețele de 952 mp si 1086 mp**, situate in Buhusi str.Alexandru Ioan Cuza, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, in vederea vanzarii.

Inspecția in teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfașurat în perioada 10.01-26.01.2024.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.01.2024.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valorile de piata pentru terenurile supuse evaluarii, sunt:

VALOARE de PIATA	77.528 lei (15.579 euro) – teren 1086 mp <u>44.175 lei (8.877 euro) – teren 952 mp</u> 121.703 lei (24.455 euro)
-------------------------	--

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

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

-inspecția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a 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
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENI DE REFERINTA

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

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenurile intravilane cu suprafețele de 952 mp si 1086 mp, situate în Buhusi, str.Alexandru Ioan Cuza la iesirea din oras spre Runc, pentru vanzare.

2.4.Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T Buhusi, asupra proprietăților menționate, în baza Hotararii nr.218/28.11.2023 a Consililului Local Buhusi, jud.Bacau.

Terenurile au fost evaluate în ipoteza că sunt libere 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 valorilor de piata a terenurilor cu suprafetele de 952 mp si 1086 mp, aflate in*

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

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

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

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 26 ianuarie 2024. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 25.01.2024, este : 1 euro = 4,9766 lei.

2.5.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

-Hotararea nr. 218/28.11.2023 a Consiliului Local Buhusi

-Extrase de CF nr.66086 si 65939 si anexele acestora cu planurile in proiectie stereo 70

Inspectia terenurilor supuse evaluării s-a efectuat în ziua de 22.01.2024.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

*analiza stării de fapt a terenurilor supuse evaluării;

*informare privind natura terenurilor și seismicitatea zonei ;

*informare privind impactul terenurilor supuse evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

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

Date puse la dispoziție de către beneficiar

Standarde de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 – cadru general

Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția română ANEVAR și IROVAL;

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

Date din literatura specifică domeniului evaluării.

2.7.Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

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

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

2.8.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

2.9.Declaratia de conformitate

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

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

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

2.10.Moneda valorii definite

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

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

III. ANALIZA TERENURILORI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Terenurile intravilane de categoria „curti-constructii”, cu suprafetele de 952 mp si 1086 mp, situate in Buhusi str.Alexandru Ioan Cuza, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenurile intravilane cu suprafetele de 952 mp si 1086 mp sunt proprietatea U.A.T. Buhusi si supuse evaluarii conform Hotararii nr.218/28.11.2023 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că pe terenurile respective, nu se afla constructii si acestea vor face obiectul intregirii unei proprietati alaturate.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenurile intravilane cu suprafetele de 952 mp si 1086 mp, proprietatea U.A.T. Buhusi sunt amplasate pe str. Alexandru Ioan la iesirea din oras spre Runc, cu acces din drum secundar. Amplasamentul se afla in zona periferica a orasului, la o distanta de cca.300 m de str.Alex.Ioan Cuza.

In zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Alexandru Ioan Cuza

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 urbana periferica la limita cu zona rezidentiala a orasului Buhusi, preponderent cu case unifamiliale, iesirea spre manastirile Ciolpani si Runc.

Zona de amplasament are acces la utilitatile: electricitate, gaze, apa, telefonie.

Accesul la aceste terenuri se face printr-un drum secundar care se intersecteaza cu str.Alex.Ioan Cuza, in jurul acestora fiind terenuri proprietate privata (SC Antares SRL).

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana periferica, la limita cu zona rezidentiala, iesirea din oras spre manastirile Ciolpani si Runc.

3.5. Descrierea terenurilor

Conform planurilor Anexe la Extrasele de CF, terenurile se prezinta astfel:

- suprafata de 952 mp, are o forma neregulata (de T) cu o deschidere de 8 m la drumul secundar care face legatura cu str.Alexandru Ioan Cuza

- suprafata de 1086 mp, are o forma aproape regulata (dreptunghi) cu o deschidere de 28 m la drumul secundar care face legatura cu str.Alexandru Ioan Cuza

Terenurile sunt plane si au ca vecinatati terenuri proprietate privata.

IV. ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

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

În condițiile în care cererea de locuințe este foarte elastică la preț, iar inflația ridicată și ratele mai mari ale dobânzilor la creditele ipotecare au redus atractivitatea soluțiilor de finanțare bancară, noile măsuri, mai ales în ceea ce privește impunerea de noi taxe – impozit de 5% la prețul de vânzare pentru tranzacții cu valoarea peste 600.000 de lei – ar putea reduce cu cel puțin 50% oferta și cererea din piața imobiliară în 2024.

„Pe de altă parte, reglementarea unor noi măsuri fiscale se poate realiza doar cu respectarea conformității cu normele constituționale, analiza oportunității și evitarea oricăror neclarități pe dimensiunea de implementare”, mai punctează membrii organizației care reunește importanți investitori din întreg spectrul industriei, precum AFI Europe România, Bog'Art, Globalworth, One United Properties, Granvia România, Lion's Head sau Forte Partners. Povara fiscală ar urma să fie sporită de peste 4 ori.

„Aproximativ 91% dintre companiile active în domeniul construcțiilor și tranzacțiilor imobiliare sunt microîntreprinderi, iar nivelul de taxare generalizată aplicat în baza modificărilor discutate va crește de la 338 de milioane de lei în 2022 la 1.478 de milioane de lei în 2024, respectiv de la 1,1% din cifra de afaceri în 2022 până la 5% din cifra de afaceri în 2024, de 4 ori peste media la nivel național”, conform calculului AREI. În plus, reintroducerea CASS asupra salariilor în construcții ar urma să ducă la scăderea salariilor nete plătite în sector cu aproximativ 11,1% și să pună presiune pe costurile dezvoltatorilor și constructorilor. De asemenea, o sumă de 7 miliarde de lei din veniturile generate anual la bugetul de stat s-ar putea pierde în urma modificărilor fiscale propuse, estimează reprezentanții asociației într-o scrisoare înaintată Guvernului, echivalând cu diminuarea volumului de afaceri cu 10%-12%.

„Această scădere va accelera tendința de contractare a pieței imobiliare autohtone, în condițiile în care contribuția industriei la PIB-ul României a scăzut deja de la 14,5% în 2020 la 13% anul trecut, iar cererea și oferta s-au diminuat substanțial în primul trimestru din 2023 (-25% față de aceeași perioadă din 2022)”, conform AREI. Efectele s-ar putea resimți inclusiv la nivelul populației prin costuri mai mari pentru consumatorul final, o potențială scădere a calității ofertei de locuințe noi și nu numai. Se anticipează astfel că eliminarea cotei de TVA de 5% la locuințe va fi resimțită puternic de persoanele cu venituri reduse, în special de către tineri și de către familiile cu mai mulți copii, care nu își vor mai putea permite să cumpere locuințe noi.

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 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 că cea mai bună utilizare este aceea de întregire a proprietății învecinate.

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	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	Comparabila 1	Buhusi, str.A.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	18	asfalt	31	Imobiliar, re.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Gazariei nr.8	2000	30	balast	16	
3	Comparabila	Buhusi, str.Libertatii	960	20	asfalt	20	

	3						
4	Comparabila 4	Buhusi, str.Libertatii	1624	23	asfalt	20	

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 1086 mp, nr.cadastral 65939

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			ian 2024		
Curs euro la 25.01.2024			4,9766		
Numar cadastral			66086/65939		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	16	20	20	
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	16,0	20	20	
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	16,0	20	20	
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	16,0	20	20	
Restrictii 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	16,0	20	20	
Conditii de piata	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>ianuarie 2024</i>
Ajustare pt conditii de piata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,10	-1,60	-2,00	-2,00	
Valoare corectata(euro/mp)	28	14,4	18	18	
Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, str.Gazariei nr.8</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>str.Alex.Ioan Cuza</i>

Ajustare pt localizare	0%	-5%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-0,72	-2,70	-2,70	
Valoare corectata(euro/mp)	28	13,7	15	15	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 100 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	drum secundar din str.Alex.Ioan Cuza
Ajustare pt acces la sosea	-5%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,40	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	27	14	15	15	
Topografie	plana	plana	plana	plana	plana
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0	
Valoare corectata(euro/mp)	27	14	15	15	
Deschidere	18	30	20	23	28
Ajustare pt deschidere	5%	0%	2%	1%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,3	0,0	0,306	0,15	
Valoare corectata(euro/mp)	28	14	16	15	
Suprafata (mp)	500	2000	960	1624	1086
Ajustare pt suprafata	5%	7%	2%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,39	0,96	0,31	-0,77	
Valoare corectata(euro/mp)	29	15	16	15	
Categorii teren	intrav.arabil	intrav.curti- constr	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti- constr
Ajustare	2%	0%	2%	2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,58	0,00	0,32	0,29	
Valoare corectata(euro/mp)	30	15	16	15	
Utilitati	el, a-c, g	el, a-c, g	el, a-c, g, neracordate	el, a-c, g, neracordate	cu posibilitate de racordare la el, a-c, g
Ajustare pt utilitati	-2%	-2%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,584	-0,293	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	29,22	14,34	16,24	14,97	
Corectie totala bruta	8,38	3,57	5,64	5,92	
Pondere corectie bruta	27,03%	22,31%	28,18%	29,60%	
Numar corectii	6	4	5	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					14,34
VALOARE TOTALA TEREN - lei					77.528
VALOARE TOTALA TEREN - euro					15.579

Corecții:

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

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



- pentru „conditiile de vanzare”, corectiile sunt „zero” intrucat conditiile de vanzare sunt aceleasi pentru toate cele 4 comparabile cat si pentru subiect
- pentru „restrictii de utilizare”, corectiile sunt „0” pentru toate comparabilele;
- pentru „conditiile de piata”, corectiile sunt negative pentru toate comparabilele (oferte la vanzare);
- pentru „localizare”, corectiile sunt: negative pentru comparabilele 2, 3 si 4 (localizari mai favorabile decat subiectul) si corectie „0” pentru comparabila 1 (localizare similara);
- pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru comparabilele 2, 3 si 4 (acces similar cu subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 1 (acces mai favorabil al comparabilei);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii pozitive pentru comparabilele 1, 3 si 4 (deschideri mai defavorabile decat subiectul) si corectie „0” pentru comparabila 2 (deschidere similara);
- pentru „suprafată” au fost aplicate corectii pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3 (suprafete mai dezavantaioase la vanzare decat subiectul) si corectie negativa pentru comparabila 4 (suprafata mai avantajoasa la vanzare a comparabilei);
- pentru „utilități”, au fost aplicate corectii 0% pentru comparabilele 3 si 4 (utilitati neracordate la fel ca subiectul) si negative pentru comparabile 1 si 2 (comparabilele sunt racordate la utilitati).

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 14,34 euro/mp al comparabilei 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, pentru suprafata de teren de 1086 mp, este de 77.528 lei, echivalentul a 15.579 euro.



Teren in suprafata de 952 mp, nr.cadastral 66086

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			ian 2024		
Curs euro la 25.01.2024			4,9766		
Numar cadastral			66086/65939		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	16	20	20	
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	16,0	20	20	
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	16,0	20	20	
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	16,0	20	20	
Restrictii 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	16,0	20	20	
Conditii de piata	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>oferta/dec 2023</i>	<i>ianuarie 2024</i>
Ajustare pt conditii de piata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,10	-1,60	-2,00	-2,00	
Valoare corectata(euro/mp)	28	14,4	18	18	
Localizare	<i>Buhusi, str. Al.I. Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, str. Gazariei nr.8</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>str.Alex.Ioan Cuza</i>
Ajustare pt localizare	0%	-5%	-15%	-15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-0,72	-2,70	-2,70	
Valoare corectata(euro/mp)	28	13,7	15	15	
Acces la strada	<i>da, asfaltata</i>	<i>balastata, la cca</i>	<i>balastata, la cca</i>	<i>balastata, la</i>	<i>drum secundar</i>



		100 m de asfalt	150 m de asfalt	cca 150 m de asfalt	din str.Alex.Ioan Cuza
Ajustare pt acces la sosea	-5%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1,40	0,00	0,00	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	27	14	15	15	
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)	27	14	15	15	
Deschidere	18	30	20	23	8
Ajustare pt deschidere	-25%	-35%	-35%	-35%	
Pret ajustat (euro/mp)	-6,6	-4,8	-5,355	-5,36	
Valoare corectata(euro/mp)	20	9	10	10	
Suprafata (mp)	500	2000	960	1624	952
Ajustare pt suprafata	5%	7%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,99	0,62	0,00	-0,50	
Valoare corectata(euro/mp)	21	10	10	9	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.curti-constr	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.curti-constr
Ajustare	2%	0%	2%	2%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,42	0,00	0,20	0,19	
Valoare corectata(euro/mp)	21	10	10	10	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>el, a-c, g, neracordate</i>	<i>cu posibilitate de racordare la el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	-2%	-2%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,417	-0,190	0,000	0,000	
Valoare corectata(euro/mp)	20,87	9,32	10,14	9,64	
Corectie totala bruta	12,95	7,92	10,25	10,74	
Pondere corectie bruta	41,77%	49,50%	51,27%	53,71%	
Numar corectii	7	5	6	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					9,32
VALOARE TOTALA TEREN - lei					44.175
VALOARE TOTALA TEREN - euro					8.877

Corectii:

Elementul de comparatie care diferea fata de terenul in suprafata de 1086 mp este „deschiderea”, astfel:

-pentru „deschidere” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele intrucat deschiderile la accesul terenului subiect sunt defavorabile celor ale comparabilelor.



Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului pe mp al terenului de evaluat, și anume 9,32 euro/mp al comparabilei 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, pentru suprafața de teren de 952 mp, este de 44.175 lei, echivalentul a 8.877 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.

Teren în suprafața de **1086 mp**, nr.cadastral 65939

V = 77.528 lei (15.579 Euro)

Teren în suprafața de **952 mp**, nr.cadastral 66086

V = 44.175 lei (8.877 Euro)

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată pentru terenurile supuse evaluării, situate în Buhusi str. str.Alexandru Ioan Cuza, în suprafața totală de 2.038 mp este de **121.703 lei**, echivalent **24.455 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 plătibile 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 Comparatiei de Piață, întrucât în cadrul acesteia s-a ținut seama de elementele potențiale ale proprietății. Valoarea rezultată prin această metodă este cea recomandată de evaluator ca fiind cea mai apropiată de valoarea reală de piață a proprietății evaluate și este valoarea careia evaluatorul îi acordă cel mai mare grad de încredere.

Evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Ianuarie 2024

OFERTE TERENURI Buhusi, jud.Bacau

Comparabila 1

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

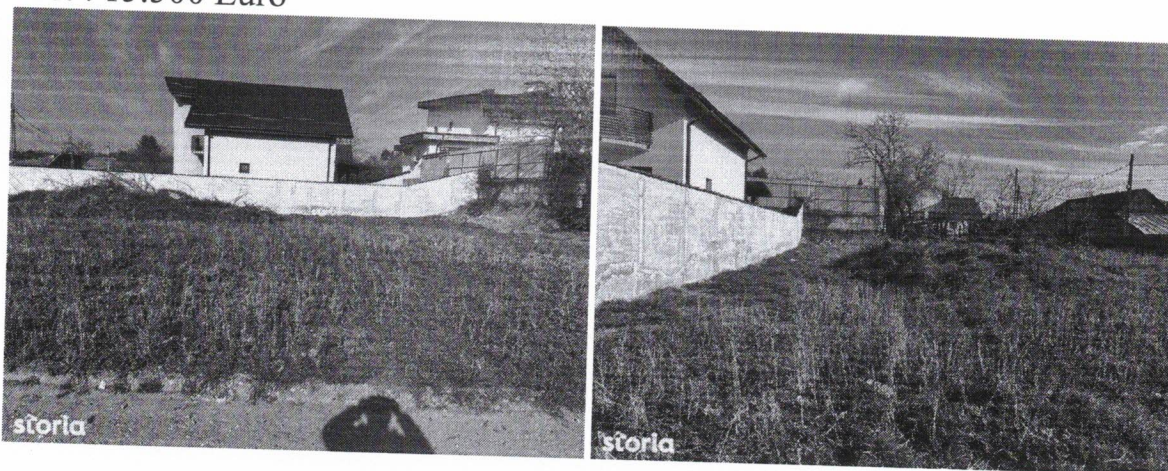
Descriere

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



Comparabila 2

Teren deosebit 2000 mp intravilan Buhusi

32 000 €

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 000 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

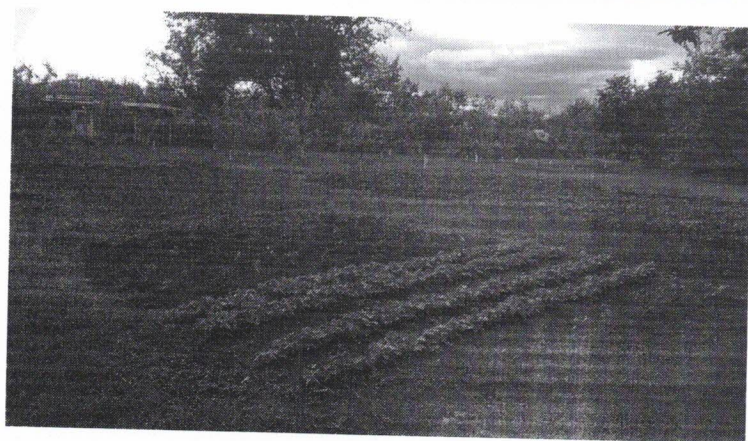
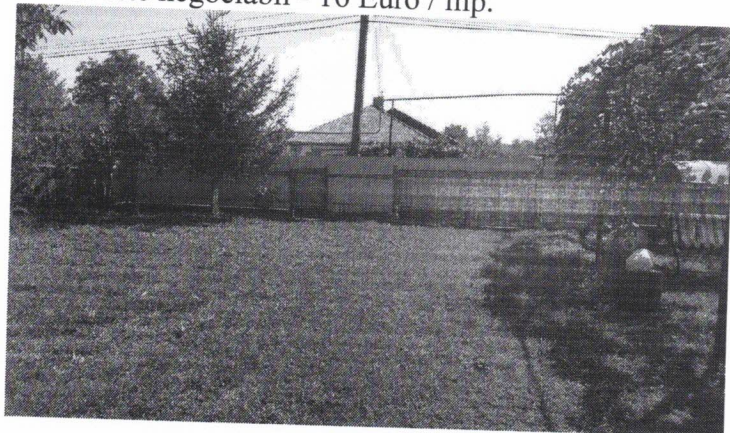
Proprietar, vand teren intravilan in localitatea Buhusi, BC, intre case, ingradit, in suprafata de 2000 mp cu toate actele la zi. Suprafata este plana, cu deschidere de 30 ml, utilitati (apa din sursa proprie - super debit, este racordat la reseaua electrica cu abonament, gazul la poarta).

Proprietatea dispune de dependinte, garaj din lemn 38 mp, foisor 10 mp, vita de vie, peste 50 de pomi fructiferi pe rod si alte avantaje vizibile la fata locului.

Loc dispunere - intrare Gazariei nr. 8, imediat peste calea ferata la Sala Polivalenta, pe dreapta, gardul rosu din tabla 30 ml, distanta max 100 m de la soseaua nationala.(nu este in Colonie)

Ideal pentru constructie casa de locuit sau afacere. Merita investitia. ROG nu trimiteți mesaje cu mai puțin sau schimb cu auto. Fara agentii.

Pretul este negociabil - 16 Euro / mp.



Comparabile 3 si 4

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.

