

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind însușirea documentației de evaluare nr. 9642/18.03.2024, precum și
stabilirea prețului de vânzare a bunului imobil – teren în suprafață de 512 mp,
situat în Buhuși, Str. Libertății, nr.197, nr. cadastral 65269**

Consiliul Local Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședință ordinară în data de 28.03.2024;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L.nr.12/31.01.2024 privind aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare a bunului imobil – teren în suprafață de 512 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății, nr.197, nr. cadastral 65269, în vederea vânzării directe;
- Raportul de evaluare nr. 9642/18.03.2024 –executant Sc „Eval Proiect Consulting” Srl Bacău;
- Raportul de specialitate nr. 9764/19.03.2024 al Comp. Domeniul Public și Privat, Concesiuni și Închirieri;
- Referatul de aprobare nr.9765/19.03.2024 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.10847/27.03.2024 al comisiei economice – favorabil, avizul nr.10849/27.03.2024 al comisiei juridice – favorabil, avizul nr.11004/28.03.2024 al comisiei de urbanism – favorabil, avizul nr. 11006/28.03.2024 al comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate – favorabil;
- Prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.140, alin.1, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362-364 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește documentația de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 9642/18.03.2024, a bunului imobil – teren în suprafață de 512 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății, nr.197, nr. cadastral 65269, conform Anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă prețul de vânzare directă către doamna Irimiea Ioana Beatris, a bunului imobil – teren în suprafață de 512 mp, situat în Buhuși, Str. Libertății, nr.197, nr. cadastral 65269, după cum urmează:

Preț de vânzare calculat, conform Raportului de evaluare nr.9642/18.03.2024, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău, la care se adaugă cheltuieli de întocmire raport de evaluare: teren în suprafață de 512 mp- 76.047 lei + cheltuieli întocmire raport de evaluare-1.100 lei= 77.147 lei

Preț de vânzare **stabilit de C.L.B. : 77.200 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 doamna Irimiea Ioana Beatris.

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. 72

Din 28.03.2024

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

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 28.03.2024, cu unanimitate de voturi.

Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

9642/18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan „curti-constructii”
in suprafata de 512 mp
situat in Buhusi, str.Libertatii nr.197
in vederea vanzarii**

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

Martie 2024

I.INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru **terenul intravilan în suprafață de 512 mp**, situat în Buhusi str.Libertatii nr.197, **proprietatea U.A.T.Buhusi**, în vederea vanzării.

Inspecția în teren, informarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 11.03-18.03.2024.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 15.03.2024.

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

VALOARE de PIATA, teren 512 mp str.Libertatii nr.197	76.047 lei (15.299 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 întocmit lucrarea

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



CERTIFICAREA VALORILOR

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing.Petronela Iancu



II.TERMENI DE REFERINTA

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

2.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

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

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

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

2.2.Identificarea clientului.Identificarea utilizatorilor desemnati

Denumire : U.A.T.Buhusi

Adresa : Bacau, str.Republicii nr.5

2.3.Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 512 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii nr.197, pentru vânzare.

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 Hotărârii nr.12/31.01.2023 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 512 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 18 martie 2024. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 15.03.2024, este : 1 euro = 4,9707 lei.

2.7.Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Au fost puse la dispozitie, urmatoarele documente:

- Hotararea nr. 12/31.03.2024 a Consiliului Local Buhusi
- Plan de situatie scara 1:500

Inspectia terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 14.03.2024.

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.

2.8.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.

2.9.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

2.10.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.

2.11.Declaratia de conformitate

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

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

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

2.12.Moneda valorii definite

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

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

CAP.3 ANALIZA TERENULUI SI A AMPLASAMENTULUI

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Teren intravilan de categoria „curti-construcții”, în suprafața de 512 mp, situat în Buhusi str.Libertatii nr.197, proprietatea U.A.T. Buhusi.

3.2. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafața de 512 mp este proprietatea U.A.T. Buhusi conform Hotararii nr.12/31.03.2024 a Consiliului Local Buhusi.

Menționăm că pe terenul respectiv, se afla un imobil proprietate privată.

3.3. Amplasamentul proprietății

Terenul în suprafața de 512 mp, este proprietatea U.A.T. Buhusi și este amplasat pe str. Libertatii nr.197, cu acces direct din aceasta. Amplasamentul se afla în zona rezidențială (case unifamiliale) a orașului, dar și cu amplasamente spații comerciale și de producție

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii nr.197

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 rezidențială a orașului Buhusi, preponderent cu case unifamiliale, la DN Bacău-Piatra Neamț.

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

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 65%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasat precum și arterele vecine fiind asfaltate, iluminate corect și bine întreținute.

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflată la cca 300 m.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbană rezidențială, amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip comercial, amplasamentul fiind unul favorabil la DN Bacău-Piatra Neamț.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situatie, terenul în suprafata de 512 mp, are o deschidere de 23,44 m la str.Libertatii.

Terenul are o forma neregulată fiind învecinat cu proprietati private.

Terenul este plan iar regimul de inaltime constructibil permis este P+4E.

CAP.4 ANALIZA PIETELARII DE PIATA

4.1. Analiza cererii

Pe piața terenurilor, consultanții au remarcat o ușoară scădere a interesului investitorilor în 2023, ținând cont de numărul de cereri noi înregistrare, iar această tendință va continua se pare și în 2024, deoarece mulți dezvoltatori au deja terenuri pentru dezvoltări viitoare.

Cu toate acestea, o serie de tranzacții mari care au fost în pregătire de ceva timp ar putea fi finalizate în 2024, ceea ce ar ajuta la un nou an cu rezultate solide. Terenurile bune continuă să beneficieze de un premium de preț, iar dacă incertitudinile pe termen mai lung se diminuează considerabil, prețurile terenurilor ar putea începe să crească din nou la un nivel mai generalizat.

Situația s-ar putea îmbunătăți pe piața locală de investiții, în condițiile în care se așteaptă ca Banca Centrală European și Rezerva Federala a SUA sa înceapă să scadă dobânzile începând cu trimestrul al doilea, chiar dacă reducerile de dobânzi vor veni într-un ritm mult mai lent decât cel în care au crescut. Acest lucru înseamnă că cel puțin a doua jumătate a anului ar putea arăta ceva mai bine. Pentru începutul anului există câteva tranzacții importante în lucru, dar, ca urmare a faptului că unele tranzacții au picat în 2023, este dificil să existe certitudini. În ceea ce privește volumul, anul 2024 ar putea fi comparabil cu cel de anul trecut, care s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de jumătate de miliard de euro”, susțin consultanții Colliers.

4.2. Analiza ofertei

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare. Între timp, unii investitori caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o garanție eficientă de protecție împotriva inflației. Totodată, prețurile au rămas mai mult sau mai puțin

neschimbate față de sfârșitul anului 2023, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele mișcări în sens ascendent. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate.

4.3. Analiza cererii

În ceea ce privește cererea, aceasta a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial. Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe terenuri pentru parcuri de retail/big box în zone/orașe cu stoc limitat de spații moderne de retail, în sectorul rezidențial se înregistrează o încetinire mai pronunțată a tranzacțiilor, în condițiile în care ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție au dus la o scădere destul de semnificativă a activității, în special în comparație cu perioada 2020-2022.

4.4. Analiza echilibrului pietei

Evoluția pieței rezidențiale este strâns legată de evoluția generală a economiei, iar perspectivele bune ale economiei românești au fost evidențiate în cea mai recentă prognoză a Comisiei Europene din această primăvara. În ciuda încetinerii creșterii economice din Uniunea Europeană față de evoluția din 2022, România este țara cu cea mai mare creștere economică prognozată din CEE și a treia la nivelul UE, cu 3,2% în 2023 și 3,5% în 2024

CAP.5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

5.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Din analiza pieței imobiliare, din zonele de amplasament ale proprietăților, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem următoarele:

Cea mai bună utilizare în cazul terenului in suprafata de 512 mp situat in Buhusi str.Libertatii nr.197, tinand cont de amplasament, direct la DN Bacau-Piatra Neamt, este aceea de utilizare comerciala.

CAP.6. EVALUAREA PROPRIETATII

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

6.1.Abordarea evaluării

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Abordarea prin venit

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

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

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,

• fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă, • diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriei 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.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri	500	18	asfalt	31	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	Comparabila 2	Buhusi, str.Libertatii	775	17	asfalt	20	
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.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Teren aflat in proprietate
DATA EVALUARII			Mart 2024		
Curs euro la 15.03.2024			4,9707		
Numar cadastral			66473		
Pret de oferta teren(euro/mp)	31	20	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	20,0	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	20,0	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	20,0	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	20,0	20	20	
Conditii de piata	<i>oferta/Febr 2024</i>	<i>oferta/Dec 2023</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>oferta/ian 2024</i>	<i>mart 2024</i>
Ajustare pt conditii de piata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-3,10	-2,00	-2,00	-2,00	
Valoare corectata(euro/mp)	28	18,0	18	18	



Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza nr.51, iesirea spre manastiri</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, Libertatii nr.409</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii nr.197</i>
Ajustare pt localizare	0%	3%	3%	3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	0,54	0,54	0,54	
Valoare corectata(euro/mp)	28	18,5	19	19	
Acces la strada	da, asfaltata	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	balastata, la cca 150 m de asfalt	da
Ajustare pt acces la sosea	0%	15%	15%	15%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	2,78	2,78	2,78	
Valoare corectata(euro/mp)	28	21	21	21	
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)	28	21	21	21	
Deschidere	18	17	20	23	23,44
Ajustare pt deschidere	2%	2%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,6	0,4	0,000	0,00	
Valoare corectata(euro/mp)	28	22	21	21	
Suprafata (mp)	500	775	960	1624	512
Ajustare pt suprafata	0%	-5%	-7%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,00	-1,09	-1,49	-2,13	
Valoare corectata(euro/mp)	28	21	20	19	
Categorie teren	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	intrav.arabil	curti-constructii
Ajustare	5%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	1,42	1,03	0,99	0,96	
Valoare corectata(euro/mp)	30	22	21	20	
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, apa- alimentare,gaze</i>
Ajustare pt utilitati	0%	5%	5%	5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0,000	1,033	0,991	0,959	
Valoare corectata(euro/mp)	29,88	22,73	21,81	21,11	
Corectie totala bruta	5,08	8,90	8,80	9,37	
Pondere corectie bruta	16,39%	44,50%	43,98%	46,86%	
Numar corectii	5	6	7	8	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					29,88
VALOARE TOTALA TEREN - lei					76.047
VALOARE TOTALA TEREN - euro					15.299

Corecții:

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



- pentru „conditiile de finantare”, 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: pozitive pentru toate comparabilele (localizari mai defavorabile decat subiectul);
- pentru „acces la strada”, corectiile sunt „0” pentru comparabila (acces similar cu subiectul) si corectii pozitive pentru comparabilele 2,3 si 4 (acces mai favorabil al subiectului);
- pentru „topografie”: corectii „0” pentru toate comparabilele (topografii plane la fel cu subiectul)
- pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii pozitive pentru comparabilele 1 si 2 (deschideri mai defavorabile decat subiectul) si corectii „0” pentru comparabilele 3 si 4 (deschideri similare);
- pentru „suprafata” au fost aplicate corectii negative pentru toate comparabilele (suprafete mai avantajoase la vanzare decat subiectul);
- pentru „utilitati”, au fost aplicate corectie 0% pentru comparabila 1 (utilitati similare) si pozitive pentru comparabile 2, 3 si 4 (comparabilele nu 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 29,88 euro/mp al comparabilei 1.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 76.047 lei, echivalentul a 15.299 euro.



CAP.7. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimatea pentru terenul supus evaluării în suprafața de 512 mp, situat în Buhusi str. str.Libertatii nr.197 este de 76.047 lei, echivalent 15.299 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.

CONSULTANT

evaluador autorizat ANEVAR
ing. Petronela Iancu



Martie 2024