

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

38989/
11.12.19

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata

**Teren intravilan 61 mp (cota indiviza) situat in
Buhusi, str.Libertatii nr.137**

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

Decembrie 2019

I. PREZENTAREA SI SINTEZA EVALUARII

Transmitem anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru terenul în suprafață de 61 mp, proprietatea U.A.T.Buhusi, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137.

Inspecția in teren și documentarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 04.12-11.12.2019.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.12.2019.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru terenul in suprafata de 61 mp, este :

VALOAREA DE PIATA estimata in Abordarea prin Piata	4.610 Lei (965 Euro)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

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

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

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

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

-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

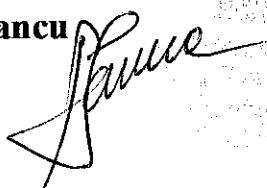
-raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său

-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 2018 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 2018
- 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 U.A.T.Buhusi, în calitate de beneficiar, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1. Prezentarea executantului

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimatie nr.13225 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. Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 11 decembrie 2019. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 09 decembrie 2019, este : 1 euro = 4,7777 lei.

2.3. Data inspecției

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 04.12.2019.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a proprietății supuse 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.

2.4. Personal de execuție

Ing. Iancu Petronela - evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, membră ANEVAR din anul 1995, cu legitimație nr.13225, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996.

2.5. Prezentarea beneficiarului

Denumire : U.A.T Buhusi

Adresa : Buhusi, str.Republicii nr.5

2.6. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafață de 61 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137, jud. Bacău.

2.7. Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 61 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii nr.137, jud. Bacău, pentru vanzare.

2.8. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza HCL nr.22/31.01.2006.

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

III. PREZENTARE GENERALĂ

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Proprietatea supusă evaluării constă în teren - în suprafața de 61 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137, jud. Bacău în vederea vanzării.

3.2. Situația juridică

Terenul supus evaluării este proprietatea UAT Buhusi, conform evidentei mijloacelor fixe și a HCL nr.20/31.01.2006.

Menționăm că pe terenul respectiv, se afla la data evaluării, o construcție cu destinație comercială (spațiu comercial) proprietatea SC INTERTRANSCOM SRL Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Proprietatea este amplasată în zona DN15 a orașului Buhusi, str.Libertatii, nr.137, cu acces direct din aceasta, zona fiind una industrial-rezidențială, cu imobile având destinația de blocuri de locuințe, clădiri industriale de producție și depozite. Amplasamentul se afla la cca 2,5 km de Primăria orașului Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi s-a dezvoltat în timp datorită existenței Fabricii de Postav care, acum 100 și ceva de ani, era cea mai mare din Europa și aducea venituri considerabile localității. Această fabrică nu mai funcționează de mulți ani, la acest moment multe din spațiile de producție sunt închiriate sau chiar au trecut în patrimoniu U.A.T. Buhusi.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană mai slab dezvoltată și anume orașul Buhusi, jud.Bacău, zona DN15 Bacău-Piatra Neamț.

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

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 75%.

Accesul la proprietate este facil, strada pe care este amplasată 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, pe str.Libertatii.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – DN15, amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip industrial sau comercial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizată.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație (cadastru) terenul are o suprafață de 61 mp (cota indiviză), cu deschidere la strada Libertatii.

Terenul este plan și pe acesta este edificată o clădire cu regim de înălțime P+3E, având mai mulți proprietari.

3.6. Oferta competitivă

La momentul analizei, oferta de proprietăți similare supuse spre vânzare este destul de mică, când sporadic apar la vânzare, se regăsesc ca oferte, terenuri amplasate în oraș, zone periferice sau mediane cu suprafețe cuprinse între 500-1500 mp, oferite la prețuri între 15 și 24 euro/mp, funcție de localizare, suprafață, acces la utilități și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mai mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate de criză. Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a costului creditării, au condus la o limitare drastică a cererii. Proiectele imobiliare în dezvoltare sunt marcate de incertitudinile legate de utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mai mari pentru proiectele în curs față de cele finalizate, dată fiind incertitudinea finalizării și a evoluției prețurilor în viitor.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că oferte pe raza orașului Buhusi sunt puține din cauza lipsei cumpărătorilor.

Pe zona chiriilor, oferta este și mai mică, proprietarii preferând vânzarea terenurilor fie din cauza acumulării de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

COMPARABILE privind oferte/tranzactii de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	DESCRIERE	SUPRAFATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	PROPRIETATEA 1	str. Libertatii (intrebulgarie si statia gpl)	Deschidere direct la str.Libertatii	1500	24	asfalt	25	Imobiliar e.ro, homezz.ro, proprietar
2	PROPRIETATEA 2	str. Al.I.Cuza	str.Al.I.Cuza, in fata spatiilor comerciale ale blocului	648	15	asfalt	18,5	
3	PROPRIETATEA 3	str. Tineretului spre Lescana	Spre Lescana, la cca 1 km de centru	1000	27	pietrit	15	
4	PROPRIETATEA 4	Str.T.Vladimir escu nr.19B	Zona de case	780	12	asfalt	23	

Cererea si echilibrul pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mica) și ofertă, însă proprietatea de evaluat – 61 mp - în zona DN15 a orasului, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de imobile este redusă** pentru zona în care este amplasată proprietatea, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, aceasta fiind o zonă în mai mica masura solicitată.
- **Așteptările privind cererea sunt reduse**, din cauza lipsei investitorilor.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare în cazul imobilului evaluat (terenul) ar putea-o reprezenta o întregire a proprietății potențialului cumparator, oferta de terenuri în această zonă fiind redusă, majoritatea terenurilor fiind deja construite.

Ambele utilizări sunt permisibile legal, sunt fizic posibile, și conferă rentabilitate pentru investitor.

Având în vedere că rentabilitatea utilizării ca spațiu comercial-productiv este net superioară, se consideră că cea mai bună utilizare este cea de spațiu comercial-productiv.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

- La ora actuală există un avantaj în favoarea potențialilor cumpărători, oferta pieței fiind la prețuri mai reduse.

IV. METODOLOGIA EVALUARII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - 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.

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

Așa cum este definită în Standardele ANEVAR "cea mai buna 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.

4.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a proprietății, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem că cea mai bună utilizare ar fi tot una cu caracter comercialproductiv.

4.2. Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, 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.

4.2.1. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

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	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Dec.2019		
Curs euro la 09.12.2019			4.7777		
Numar cadastral			60543		
Pret de oferta teren(euro/mp)	25	18.5	15	23	
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)	25	19	15	23	
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)	25	19	15	23	
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)	25	19	15	23	
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	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	25	19	15	23	
Conditii de piata	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>tranzactie/ian .2018</i>	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>Dec-19</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	0%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.25	0.00	-0.75	-1.15	
Valoare corectata(euro/mp)	24	19	14	22	
Localizare	<i>Buhusi, str.Libertatii, intre bulgare si statia gpl</i>	<i>Buhusi, str.A.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.Tineretului, spre Lescana</i>	<i>Buhusi, str.T.Vladimir escu 19bis</i>	<i>str.Libertatii 137</i>
Ajustare pt localizare	0%	-10%	25%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	-1.85	3.56	-1.09	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	18	21	
Acces la sosea	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>la drum pietruit</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	10%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	2	0	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	20	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	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	20	21	
Deschidere la strada	<i>24</i>	<i>7</i>	<i>27</i>	<i>12</i>	<i>8</i>
Ajustare pt deschidere	-10%	0%	-10%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.4	0.0	-1.959	-1.04	
Valoare corectata(euro/mp)	21	17	18	20	
Suprafata (mp)	<i>1500</i>	<i>648</i>	<i>1000</i>	<i>780</i>	<i>61</i>
Ajustare pt suprafata	-10%	-5%	-15%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.14	-0.83	-2.65	-0.99	
Valoare corectata(euro/mp)	19	16	15	19	
Utilitati	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>cu acces la el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>

Ajustare pt utilitati	0%	0%	5%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	1	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19.24	15.82	15.74	18.73	
Corectie totala bruta	6	3	12	4	
Pondere corectie bruta	23.05%	14.50%	77.78%	18.55%	
Numar corectii	3	2	6	4	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					15.82
VALOARE TOTALA TEREN - lei					4,610
VALOARE TOTALA TEREN - euro					965

Corecții:

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

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

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

-pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt „zero” intrucat nu exista restrictii de utilizare nici pentru cele 4 comparabile nici pentru subiect;

-pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt negative „-5” pentru comparabilele 1, 3 si 4 (aceste comparabile sunt oferte la vanzare) si corectie „zero” pentru comparabila 2 (comparabila tranzactionata pe piata libera);

-pentru „localizare”, corecțiile sunt: negative „-5% si -10%” pentru comparabilele 2 si 4 (localizari mai favorabile decat subiectul), corectie pozitiva „25%” pentru comparabila 3 (localizare mai defavorabila fata de subiect) si corectie „zero” pentru comparabila 1(localizare similara cu cea a subiectului);

-pentru „acces la sosea”, corectii „zero” pentru comparabilele 1, 2 si 4 si corectie pozitiva „10%” pentru comparabila 3 intrucat aceasta are acces mai defavorabil decat subiectul;

-pentru „topografie”, corecțiile sunt „0%” (comparabile cu topografii plane similare cu cea a subiectului);

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative „-10%, -5%” pentru comparabilele 1, 3 si 5 (comparabile cu deschideri mai avantajoase decat cea a subiectului) si corectie „0%” pentru comparabila 2 (comparabila cu deschidere similara cu cea a subiectului);

-pentru „suprafata” au fost aplicate corecții: negative pentru toate cele 4 comparabile intrucat subiectul are o suprafata mai dezavantajata fata de ele;

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții (0%) pentru comparabilele 1,2 si 4 (utilitati similare cu cele ale subiectului) si corectie pozitiva „5%” pentru comparabila 3 (aceasta comparabila nu are inca aduse la limita proprietatii, utilitatile.

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 15,82 euro/mp al proprietății 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 4.610 lei, echivalentul a 965 euro.

V. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUĂRII

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 2018.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată, pentru terenul în suprafața de 61 mp, este de 4.610 lei, echivalent 965 Euro, valoare rezultată prin **Abordarea prin Piață.**

Valoarea propusă nu include T.V.A.

Valoarea de piața 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 valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștința.

BIBLIOGRAFIE

- *Date puse la dispoziție de către beneficiar
- *Standarde de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 – cadru general
- *Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;
- *informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile
- *Date din literatura specifică domeniului evaluării.

DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

In conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect în legătură cu beneficiarul.

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

CLAUZA DE NEPUBLICARE

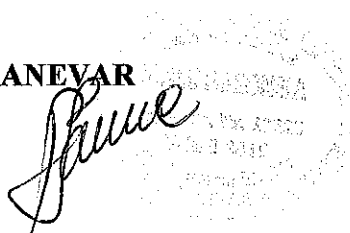
Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

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.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu



Decembrie 2019

OFERTE/TRANZACTII terenuri Buhusi**Comparabila 1****Teren libertatii 1500 mp deschidere 24m la DN15, 25 euro/mp**

Buhusi, judet Bacau *Adaugat de pe telefon La 07:40, 8 decembrie 2019, Numar anunt: 186514633*

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 500 m²

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15intre bulgarie si statia gpl .(vizavi de spalatoria robu) toate utilitatile in zona.

Comparabila 2

Teren in suprafata de 648 mp (parter bloc-extindere si indiviza), situat in Buhusi, str.Al.I.Cuza, tranzactionat in luna ianuarie 2018 la pretul de 18,5 euro/mp.

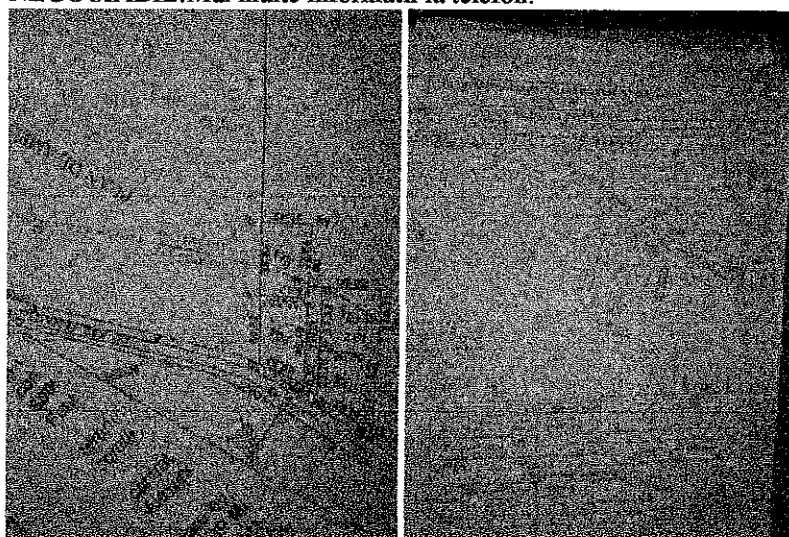
Comparabila 3**De vanzare teren 1000 mp, 15 euro/mp**

Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 11:30, 27 noiembrie 2019, Numar anunt: 127203475*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

In orasul Buhusi strada Tineretului(spre Lescana) vand 1000 mp de teren intravilan cu posibilitate de racordari la utilitati dupa cum ar fi apa curenta canalizare gaz -metan lumina cablu internet .Suprafata de deschidere la strada este de 27 m .Terenul NU este ipotecat,cu cadastrul facut Liber la vanzare in orice moment.Pretul este NEGOCIABIL!Mai multe informatii la telefon.



Comparabila 4

Vand teren pentru constructie casa sau schimb cu apartament, 17.900 euro

Specificatii

Suprafata terenului 780,0 m²

Front stradal 12,00

Descriere Imobiliare

Toate utilitatile la poarta. Str. Tudor Vladimirescu, nr. 19bis. suprafata totala: 780, Front stradal: 12



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

38903/
11.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata

**Teren intravilan 172 mp (cota indiviza) situat in
Buhusi, str.Libertatii nr.137**

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

Decembrie 2019

I. PREZENTAREA SI SINTEZA EVALUARII

Transmitem anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata pentru terenul în suprafață de 172 mp, proprietatea U.A.T.Buhusi, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137.

Inspekția in teren și documentarea cu date de piață precum și întocmirea raportului de evaluare, s-au desfășurat în perioada 04.12-11.12.2019.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 09.12.2019.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata pentru terenul in suprafata de 172 mp, este :

VALOAREA DE PIATA estimata in Abordarea prin Piata	12.997 Lei (2.721 Euro)
VALOAREA NU CONTINE TVA	

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

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

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

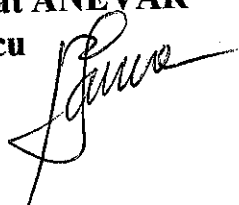
-raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018

-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**

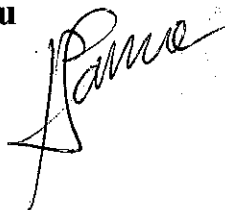


CERTIFICAREA VALORILOR

Evaluator ing. Petronela Iancu, în calitate de prestator, declară că evaluarea a fost întocmită în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 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 2018
- 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 U.A.T.Buhusi, în calitate de beneficiar, către evaluator autorizat ANEVAR ing.Petronela Iancu, în calitate de executant.

2.1. Prezentarea executantului

Evaluator inginer IANCU PETRONELA, este membru ANEVAR cu legitimație nr.13225 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 principiile 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. Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 11 decembrie 2019. Evaluarea a fost efectuată pe baza datelor furnizate de către beneficiar.

Cursul de referință euro, la data de 09 decembrie 2019, este : 1 euro = 4,7777 lei.

2.3. Data inspecției

Inspecția terenului supus evaluării s-a efectuat în ziua de 04.12.2019.

Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a proprietății supuse 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.

2.4. Personal de execuție

Ing. Iancu Petronela - evaluator întreprinderi și proprietăți imobiliare, membră ANEVAR din anul 1995, cu legitimație nr.13225, licitator atestat ANP cu licența nr. 116/1996.

2.5. Prezentarea beneficiarului

Denumire : U.A.T Buhusi

Adresa : Buhusi, str.Republicii nr.5

2.6. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan în suprafață de 172 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137, jud. Bacău.

2.7. Scopul lucrării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata pentru terenul intravilan în suprafață de 172 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii nr.137, jud. Bacău, pentru vanzare.

2.8. Dreptul de proprietate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al U.A.T. Buhusi, asupra proprietății menționate, în baza HCL nr.22/31.01.2006.

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

III. PREZENTARE GENERALĂ

3.1. Identificarea și descrierea proprietății

Proprietatea supusă evaluării constă în teren - în suprafața de 172 mp, situat în Buhusi, str.Libertatii, nr.137, jud. Bacău în vederea vanzării.

3.2. Situația juridică

Terenul supus evaluării este proprietatea UAT Buhusi, conform evidentei mijloacelor fixe și a HCL nr.22/31.01.2006.

Menționăm că pe terenul respectiv, se afla la data evaluării, o construcție cu destinație comercială (spațiu comercial) proprietatea SC CONFORT SRL Buhusi.

3.3. Amplasamentul proprietății

Proprietatea este amplasată în zona DN15 a orașului Buhusi, str.Libertatii, nr.137, cu acces direct din aceasta, zona fiind una industrial-rezidențială, cu imobile având destinația de blocuri de locuințe, clădiri industriale de producție și depozite. Amplasamentul se afla la cca 2,5 km de Primăria orașului Buhusi.

În zonă se află rețele de transport :

- Rutier - asfalt – str. Libertatii

3.4. Caracteristicile amplasamentului

Orașul Buhusi s-a dezvoltat în timp datorită existenței Fabricii de Postav care, acum 100 și ceva de ani, era cea mai mare din Europa și aducea venituri considerabile localității. Această fabrică nu mai funcționează de mulți ani, la acest moment multe din spațiile de producție sunt închiriate sau chiar au trecut în patrimonial U.A.T. Buhusi.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este o zonă urbană mai slab dezvoltată și anume orașul Buhusi, jud.Bacău, zona DN15 Bacău-Piatra Neamt.

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

Gradul de construire a zonei este ridicat, peste 75%.

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

Accesul la transportul în comun este permis de stația de microbuze aflata la cca 300 m, pe str.Libertatii.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – DN15, amplasare favorabilă cu prioritate pentru imobile de tip industrial sau comercial, cu dotări și rețele edilitare bune, ambient civilizat.

3.5. Descrierea terenului

Conform planului de situație (cadastru) terenul are o suprafata de 172 mp (cota indiviza), cu deschidere la strada Libertatii.

Terenul este plan si pe acesta este edificata o cladire cu regim de inaltime P+3E, avand mai multi proprietari.

3.6. Oferta competitiva

La momentul analizei, oferta de proprietati similare supuse spre vanzare este destul de mica, cand sporadic apar la vanzare, se regasesc ca oferte, terenuri amplasate in oras, zone periferice sau mediane cu suprafete cuprinse intre 500-1500 mp, oferite la prețuri între 15 și 24 euro/mp, funcție de localizare, suprafață, acces la utilitati și deschiderea la drum.

În condițiile unei piețe instabile, trebuie pus un mai mare accent pe informația oficială veridică (contracte de vânzare-cumpărare, procese verbale de adjudecare, etc.), însă, cum aceste informații sunt destul de greu de obținut, ele beneficiind de confidențialitatea instituțiilor care le-au întocmit, s-a mers pe ofertele din publicațiile imobiliare din presa scrisă, proprietar, internet și agenții imobiliare, riscul de negociere fiind mai mare. Percepțiile stigmatelor și a riscurilor pe o piață instabilă sunt accentuate iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante ca pondere. Crește mai mult oferta în defavoarea cererii, mai ales pe segmentele cele mai afectate de criză.Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a costului creditării, au condus la o limitare drastică a cererii. Proiectele imobiliare în dezvoltare sunt marcate de incertitudinile legate de utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mai mari pentru proiectele în curs față de cele finalizate, dată fiind incertitudinea finalizării și a evoluției prețurilor în viitor.

O piață instabilă este o piață a cumpărătorilor, motiv pentru care, tranzacțiile pentru imobilele scoase la vânzare, sunt destul de rare.

Din analiza ofertelor și a tranzacțiilor încheiate pe piață, reiese că oferte pe raza orasului Buhusi sunt puține din cauza lipsei cumparatorilor.

Pe zona chiriilor, oferta este si mai mica, proprietarii preferand vanzarea terenurilor fie din cauza acumularii de datorii fie imposibilitatea ducerii unui trai decent cu resursele actuale.

COMPARABILE privind *oferte/tranzactii* de terenuri

Nr. crt	COMPARABILA	AMPLASAMENT	DESCRIERE	SUPRA FATA TEREN mp	FRONT STRADAL m	ACCES	PRET UNITAR euro/mp	CONTACT
1	PROPRIETATEA 1	str. Libertatii (intrebulgarie si statia gpl)	Deschidere direct la str.Libertatii	1500	24	asfalt	25	Imobiliare.ro, homezz.ro, proprietar
2	PROPRIETATEA 2	str. Al.I.Cuza	str.Al.I.Cuza, in fata spatiilor comerciale ale blocului	648	15	asfalt	18,5	
3	PROPRIETATEA 3	str. Tineretului spre Lescana	Spre Lescana, la cca 1 km de centru	1000	27	pietrit	15	
4	PROPRIETATEA 4	Str.T.Vladimir escu nr.19B	Zona de case	780	12	asfalt	23	

Cererea si echilibrul pietei

În general, există un dezechilibru major între cerere (foarte mica) și ofertă, însă proprietatea de evaluat – 172 mp - în zona DN15 a orasului, beneficiază de ofertă redusă.

- **Oferta pentru astfel de imobile este redusă** pentru zona în care este amplasată proprietatea, majoritatea dintre proprietăți fiind deja tranzacționate cu ani în urmă, aceasta fiind o zonă în mai mica masura solicitată.
- **Așteptările privind cererea sunt reduse**, din cauza lipsei investitorilor.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare în cazul imobilului evaluat (terenul) ar putea-o reprezenta o întregire a proprietății potențialului cumparator, oferta de terenuri în această zonă fiind redusă, majoritatea terenurilor fiind deja construite.

Ambele utilizări sunt permisibile legal, sunt fizic posibile, și conferă rentabilitate pentru investitor.

Având în vedere că rentabilitatea utilizării ca spațiu comercial-productiv este net superioară, se consideră că cea mai bună utilizare este cea de spațiu comercial-productiv.

CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

- La ora actuală există un avantaj în favoarea potențialilor cumpărători, oferta pieței fiind la prețuri mai reduse.

IV. METODOLOGIA EVALUARII

Abordările în evaluare, descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 - 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.

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață.

Așa cum este definită în Standardele ANEVAR “cea mai buna 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.

4.1.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Din analiza pieței imobiliare, din zona de amplasament a proprietății, supuse evaluării și analizând criteriile CMBU, apreciem că cea mai bună utilizare ar fi tot una cu caracter comercialproductiv.

4.2. Abordarea evaluării

Pentru determinarea valorii de piață a unui activ (proprietate), Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, 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.

4.2.1. Evaluarea terenului

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirea, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe mp pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

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

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

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

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 comparație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Dec.2019		
Curs euro la 09.12.2019			4.7777		
Numar cadastral			60540		
Pret de oferta teren(euro/mp)	25	18.5	15	23	
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)	25	19	15	23	
Condiții de finanțare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finanțare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	

Valoare corectata(euro/mp)	25	19	15	23	
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)	25	19	15	23	
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	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	25	19	15	23	
Conditii de piata	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>tranzactie/ian. 2018</i>	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>oferta/dec.2019</i>	<i>Dec-19</i>
Ajustare pt conditii de piata	-5%	0%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-1.25	0.00	-0.75	-1.15	
Valoare corectata(euro/mp)	24	19	14	22	
Localizare	<i>Buhusi, str.Libertatii, intre bulgarie si statia gpl</i>	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.Tineretului, spre Lescana</i>	<i>Buhusi, str.T.Vladimir escu</i>	<i>str.Libertatii 137</i>
Ajustare pt localizare	0%	-10%	25%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	-1.85	3.56	-1.09	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	18	21	
Acces la sosea	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>la drum pietruit</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	10%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	2	0	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	20	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	
Valoare corectata(euro/mp)	24	17	20	21	
Deschidere la strada	<i>24</i>	<i>7</i>	<i>27</i>	<i>12</i>	<i>10</i>
Ajustare pt deschidere	-10%	0%	-10%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.4	0.0	-1.959	0.00	
Valoare corectata(euro/mp)	21	17	18	21	
Suprafata (mp)	<i>1500</i>	<i>648</i>	<i>1000</i>	<i>780</i>	<i>172</i>
Ajustare pt suprafata	-10%	-5%	-15%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	-2.14	-0.83	-2.65	-1.04	
Valoare corectata(euro/mp)	19	16	15	20	
Utilitati	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>cu acces la el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>	<i>toate - el, a-c, gaz</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	5%	0%	

Pret ajustat (euro/mp)	0	0	1	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19.24	15.82	15.74	19.72	
Corectie totala bruta	6	3	12	3	
Pondere corectie bruta	23.05%	14.50%	77.78%	14.26%	
Numar corectii	3	3	4	5	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					15.82
VALOARE TOTALA TEREN - lei					12,998
VALOARE TOTALA TEREN - euro					2,721

Corecții:

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

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

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

-pentru „restrictii de utilizare”, corecțiile sunt „zero” intrucat nu exista restrictii de utilizare nici pentru cele 4 comparabile nici pentru subiect;

-pentru „conditiile de piata”, corecțiile sunt negative „-5” pentru comparabilele 1, 3 si 4 (aceste comparabile sunt oferte la vanzare) si corectie „zero” pentru comparabila 2 (comparabila tranzactionata pe piata libera);

-pentru „localizare”, corecțiile sunt: negative „-5% si -10%” pentru comparabilele 2 si 4 (localizari mai favorabile decat subiectul), corectie pozitiva „25%” pentru comparabila 3 (localizare mai defavorabila fata de subiect) si corectie „zero” pentru comparabila 1(localizare similara cu cea a subiectului);

-pentru „acces la sosea”, corectii „zero” pentru comparabilele 1, 2 si 4 si corectie pozitiva „10%” pentru comparabila 3 intrucat aceasta are acces mai defavorabil decat subiectul;

-pentru „topografie”, corecțiile sunt „0%” (comparabile cu topografii plane similare cu cea a subiectului);

-pentru „deschidere”, au fost aplicate corectii negative „-10%” pentru comparabilele 1 si 3 (comparabile cu deschideri mai avantajoase decat cea a subiectului) si corectii „0%” pentru comparabilele 2 si 4 (comparabile cu deschideri similare cu cea a subiectului);

-pentru „suprafata” au fost aplicate corecții: negative pentru toate cele 4 comparabile intrucat subiectul are o suprafata mai dezavantajata fata de ele;

-pentru „utilități”, au fost aplicate corecții (0%) pentru comparabilele 1,2 si 4 (utilitati similare cu cele ale subiectului) si corectie pozitiva „5%” pentru comparabila 3 (aceasta comparabila nu are inca aduse la limita proprietatii, utilitatile).

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 15,82 euro/mp al proprietății 2.

Valoarea terenului, conform abordării pe baza comparației directe de piață, este de 12.998 lei, echivalentul a 2.721 euro.

V. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUĂRII

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 2018.

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

Opinia evaluatorului, este că valoarea de piață estimată, pentru terenul în suprafața de 172 mp, este de 12.998 lei, echivalent 2.721 Euro, valoare rezultată prin Abordarea prin Piață.

Valoarea propusă nu include T.V.A.

Valoarea de piață 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, prețul plătit poate fi diferit de valoarea estimată.

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

BIBLIOGRAFIE

- *Date puse la dispoziție de către beneficiar
- *Standarde de Evaluare ANEVAR 2018 – SEV 100 – cadru general
- *Evaluarea Proprietăților Imobiliare, ediția romană ANEVAR și IROVAL;
- *informații internet/proprietar privind oferte cu proprietăți comparabile
- *Date din literatura specifică domeniului evaluării.

DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea standardelor de evaluare, a normelor și recomandărilor ANEVAR.

În conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018, evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes direct sau indirect în legătură cu beneficiarul.

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

CLAUZA DE NEPUBLICARE

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.

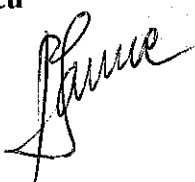
RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

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.

CONSULTANT

evaluator autorizat ANEVAR
ing.Petronela Iancu

Decembrie 2019



OFERTE/TRANZACTII terenuri Buhusi**Comparabila 1****Teren libertatii 1500 mp deschidere 24m la DN15, 25 euro/mp**

Buhusi, judet Bacau *Adaugat de pe telefon La 07:40, 8 decembrie 2019, Numar anunt: 186514633*

Oferit de Agentie Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 500 m²

Teren libertatii 1500 mp2 deschidere 24mp la DN15intre bulgarie si statia gpl (vizavi de spalatoria robu) toate utilitatile in zona.

Comparabila 2

Teren in suprafata de 648 mp (parter bloc-extindere si indiviza), situat in Buhusi, str.Al.I.Cuza, tranzactionat in luna ianuarie 2018 la pretul de 18,5 euro/mp.

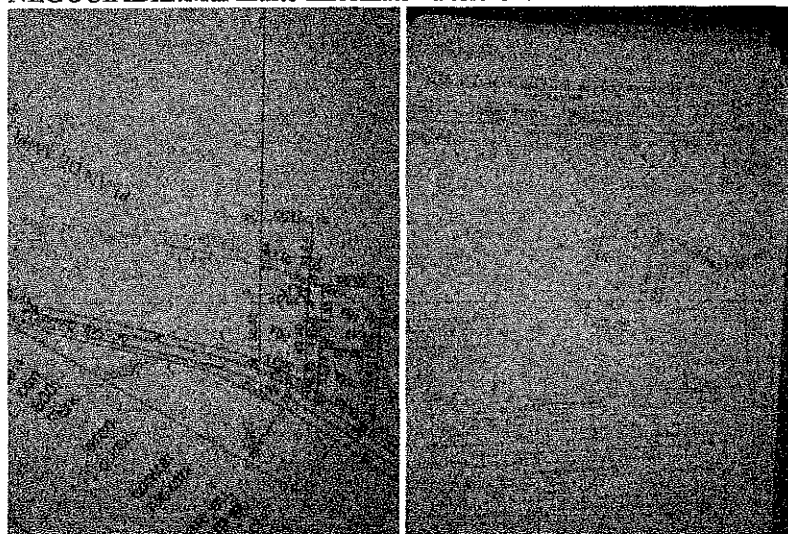
Comparabila 3**De vanzare teren 1000 mp, 15 euro/mp**

Buhusi, judet Bacau *Adaugat La 11:30, 27 noiembrie 2019, Numar anunt: 127203475*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 000 m²

In orasul Buhusi strada Tineretului(spre Lescana) vand 1000 mp de teren intravilan cu posibilitate de racordari la utilitati dupa cum ar fi apa curenta canalizare gaz -metan lumina cablu internet .Suprafata de deschidere la strada este de 27 m .Terenul NU este ipotecat,cu cadastrul facut Liber la vanzare in orice moment.Pretul este **NEGOCIABIL!**Mai multe informatii la telefon.



Comparabila 4

Vand teren pentru constructie casa sau schimb cu apartament, 17.900 euro

Specificatii

Suprafata terenului 780,0 m²

Front stradal 12,00

Descriere Imobiliare

Toate utilitatile la poarta. Str. Tudor Vladimirescu, nr. 19bis. suprafata totala: 780, Front stradal: 12

