

**HOTĂRÂRE**  
**privind vanzarea unui teren aferent spațiului comercial**  
**înstrăinat în condițiile Legii nr. 550/2002**

Consiliul local al municipiului Râmnicu-Sarat, județul Buzau, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **10.09.2010**;

Având în vedere:

- Expunerea de motive nr. 13352/20.08.2010 a Primarului municipiului Rm-Sarat;
- Raportul de specialitate nr. 13414/18.08.2010 al Direcției Administrație Publică din cadrul Primăriei municipiului Rm.Sarat;
- Procesul-verbal de negociere nr. 12612/29.07.2010;
- Prevederile Dispoziției nr. 1714/13.07.2010 a Primarului municipiului Rm-Sarat;
- Raportul comisiei juridice, de disciplină și validare din cadrul Consiliului local Rm.Sarat;
- Prevederile art. 13, alin. 2 din Legea nr. 550/2001 privind vanzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii;  
În temeiul art. 39 alin. 1 și art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată,

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1** - Se aproba vanzarea terenului în suprafață de 23,96 mp, situat în municipiul Rm-Sarat, str. Victoriei, nr. 112 – aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr. 550/2002 titularului spațiului comercial, dnei Tudor Dumitra.

**Art. 2** – Se aprobă prețul de vânzare de 2896,28 lei.

**Art. 3** – Prețul se va achita integral la data încheierii încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

**Art. 4** – Se delega Primarul municipiului Rm-Sarat, domnul Viorel Holban, în vederea reprezentării municipiului pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

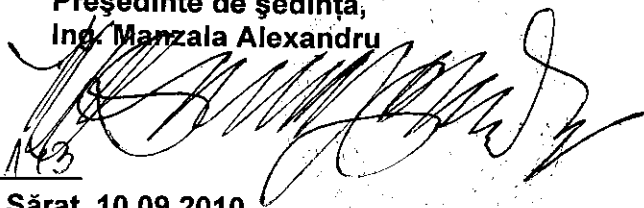
**Art. 5** – Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de Primarul municipiului Rm-Sarat prin Direcția Administrație Publică Locală și Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiul Rm-Sarat.

**Art.6** – Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului județului Buzău;
- Primarul municipiului Rm-Sărat;
- Direcția Administrație Publică Locală ;
- Direcția Economică ;
- Doamnei Tudor Dumitra;
- Mass – media locală.

Această hotărâre a fost aprobată cu un nr. de 19 voturi din 19 consilieri prezenți.

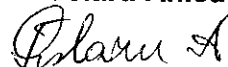
Președinte de ședință,  
Ing. Manzala Alexandru



Nr. 143

Rm.Sărat 10.09.2010

Contrasemnează secretar,  
Cons. jr. Pâslaru Anicuța





**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT**

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

**Nr.13352/16.08. 2010**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr.550/2002

În conformitate cu prevederile art.36, alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, actualizată, Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local. În exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public și privat al municipiului, Consiliul local al municipiului Rm.Sărat hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art.13, alin.2 din Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, actualizată, terenul situat în strada Victoriei nr.112, teren ce face obiectul cererii nr.11824/15.06.2010 a doamnei Tudor Dumitra – administrator a PF Tudor Dumitra, poate fi vândut prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului.

Având în vedere aceste considerente prețul pentru vânzarea terenului sus-menționat a fost negociat de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii conform procesului-verbal încheiat în data de 29.07.2010, stabilindu-se prețul de 120,88 lei/mp.

Propun spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre în forma prezentată.

**Primar,**  
**Pr.Viorel Holban**





**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT**

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie\_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.13351/16.08. 2010

**RAPORT DE SPECIALITATE**

la proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr.550/2002

Având în vedere :

- procesul verbal de negociere nr.12612/29.07.2010;
- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr.550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii, actualizată;
- prevederile Dispoziției nr.1714/13.07.2010 a primarului municipiului Rm.Sărat;
- cererea d-nei Tudor Dumitra – administrator al PF TUDOR DUMITRA prin care solicită cumpărarea terenului mai sus menționat ;
- prevederile Legii nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

propun spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Rm.Sărat proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr.550/2002, titularului spațiului comercial.

Terenul în cauză este situat în municipiul Rm.Sărat, strada Victoriei nr.112, în suprafață de 23,96 mp, este înscris în cartea funciară, având numărul cadastral 6477 și aparține domeniului privat al municipiului Rm.Sărat conform Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat aprobat prin HCL nr.80/27.05.2010.

Vânzarea acestui teren se va face prin negociere directă avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului.

Pretul minim de vânzare, folosit ca bază de negociere este cel din raportul de evaluare.

În acest sens prețul pentru vânzarea terenului mai sus menționat către d-na Tudor Dumitra – administrator al PF TUDOR DUMITRA a fost negociat de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii conform procesului-verbal încheiat în data de 29.07.2010, stabilindu-se prețul de 120,88 lei/mp.

Prețul negociat de vânzare a terenului ce face obiectul prezentului raport este de **2896,28 lei**.

**Director Administratie Publica Locala,**  
**Ing.Vagyas Davidoiu Manuela**

Prezis verbal

Încheiat astăzi 29.07.2010 la scara  
negocierea prețului de vânzare pentru  
terenul situat în Cu. Sărat, St. Victoriei  
nr. 112, care aparține Spitalului Provincial  
instanțiat în condițiile legii nr. 50/2002

La solicitarea d-nei Tudor Anușța, detinator  
a spațiului situat în Cu. Sărat St. Victoriei  
nr. 112, s-a procedat la negocierea și  
vânzarea terenului situat la adresa local  
mai menționată.

Comisia de negociere este înființată  
prin Dec. Primăriei Cu. Sărat nr. 1714/13.07.2010.  
Prețul minim de vânzare, ales ca  
bază de negociere, este de:  
- 2818 lei, adică 117,36 lei/cup (23,96 mp).

Comisia de negociere propune 10%  
peste prețul stabilit de evaluator dar  
d-na Tudor Anușța preferă 3% peste  
prețul stabilit de evaluator.

Comisia acceptă propunerea d-nei  
Tudor Anușța și se aplică în următoarele  
Prețul de vânzare este de 2896,38 lei

Direct pt. care s-a inclinat prezenta  
Proces-verbal de reparare

Comisia de reparare,	Șeful	Șeful
Ing. I. Mănușel	Șef	Șef
Meda Gelie		
Însușita Ion		
Măgala Alexandra		
Puscariu Peruca		

AN  
ADMINISTRATOR  
MĂRĂRIA MUNICIPIULUI  
RM. SĂRAT

Intrare nr. 11854

la 15 luna 06 anul 2010

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata **TUDOR DUMITRA**, administrator la **P.F. TUDOR DUMITRA**, cu domiciliul in municipiul Rm.-Sarat, Str. Dimitrie Cantemir, Nr.8, avand sediul social in Str. Victoriei, Nr.112 si codul unic de identificare 19525206, va rog a binevoi a-mi aproba cumpararea terenului concesionat, contract de concesiune nr. 1797/22.12.2003, situat in municipiul Rm Sarat, Str. Victoriei, Nr. 112, in suprafata de 23,96 m.p.

Data 15.06.2010

Tudor Dumitra,

*(Signature)*

Domnul Primar al municipiului Rm.Sarat, Judetul Buzau.

# **RAPORT DE EVALUARE**

**-IULIE 2010-**

# RAPORT DE EVALUARE

**-TEREN -**

**STR.VICTORIEI, Nr.112**

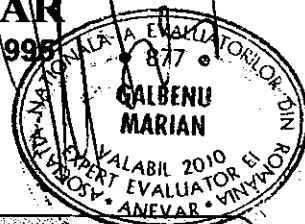
**RM-SARAT**

**EXPERT-EVALUATOR:**

**ING. MARIAN GALBENU**

**AUTORIZATIE ANEVAR**

**NR.877/1998**



Acest document este proprietatea intelectuală a expertului evaluator ing.Marian Galbenu.  
Este interzisă copierea sau înstrăinarea acestui document fără acceptul evaluatorului.  
În caz contrar se vor aplica prevederile Legii copyrightului.

**-IULIE 2010-**



# CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII
2. DESCRIEREA SI ANALIZA TERENULUI
3. EVALUAREA TERENULUI

## ANEXE

# SINTEZA EVALUĂRII

**Raportul de evaluare** are ca scop evaluarea terenurilor concesionate, aferente spațiilor comerciale vandute conform Legii 550/2002 și stabilirea valorii de piață a acestuia.

Terenul este proprietatea Primăriei Municipiului Rm.Sărat la data prezenta, iar rezultatul reevaluării este folosit în vederea vânzării lui conform Hotărârii Consiliului Local nr.60/ 05.2003

Expertul evaluator a optat pentru utilizarea unor metode adecvate de evaluare, aceste abordări fiind conforme cu recomandările Standardelor europene și internaționale de evaluare și Standardul Internațional de Contabilitate IAS 16:

## Opinia evaluatorului

Expertul evaluator a respectat standardele de evaluare SEV adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor de România (ANEVAR) și anume:

- SEV-3.02 – Evaluatorul – competențe, calificare
- IVS 1-Valoarea de piață / IVS 2-Tipuri de valoare
- IVS 3-Raportarea evaluării
- GN1- Evaluarea proprietăți imobiliare

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate a lucrării și are asigurarea profesională de răspundere civilă nr.PG09/0096734/09.2009, încheiată cu SC ASTRA ASIGURĂRI.  
Documentația prezintă în detaliu evaluarea imobilizărilor corporale de natură terenului STR.VICTORIEI, Nr.112

## Capitolul 1

# DEFINIREA MISIUNII

### 1.1 Identificarea clientului și a proprietarului bunurilor evaluate

**Beneficiarul lucrării:** PF.TUDOR DUMITRA  
Rm-Sarat, str.Dimitrie Cantemir, Nr.8, Jud.Buzau

**Proprietarul bunului evaluat:**

*Denumirea firmei:* PRIMARIA Rm-Sarat  
*Sediul :* Municipiul Râmnicu Sărat, Str.N.Balcescu ,Nr.1, Jud .Buzau

**Amplasamentul terenului evaluat:**

**Str.VICTORIEI, Nr.112, Ramnicu-Sarat, Jud Buzau**

## 1.2 Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată de către concesionarul : **PF.TUDOR DUMITRA** in contractul nr.1797/22.12.2003 pentru terenul curti-constructii situat în Str.Victoriei, Nr.112 si concendentul : Primaria Rm. Sarat,

Concesionarul detine **Contract de vanzare-cumparare nr.2234/26.03.2003** pentru spatiul comercial situat la adresa de mai sus, incheiat cu Primaria Rm-Sarat.

În acest scop evaluatorul stabileste valoarea de piață, calculata pe baza datelor tehnice, puse la dispozitie de beneficiar, cât si a expertizei si constatărilor efectuate de expertul-evaluator.

## 1.3 Data inspectiei bunurilor si întocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost elaborat în perioada 02 -07.07.2010, incluzând viziunea ,inspectia si culegerea datelor, evaluarea si redactarea raportului.

Data întocmirii : 07.07.2010

Curs valutar de referință : 1 Euro = 4,26 lei

## 1.4. Identificarea bunurilor

Terenul are suprafata de 23,96 mp ,cu destinatia curti-constructii .

Terenul este concesionat ,facand obiectul Contractului de concesiune nr.1797/22.12.2003, pe o perioada de 25 ani,iar redeventa actualizata anual cu rata inflatiei este achitata la zi.

Terenul este situat în **zona A** de constructii a municipiului Rm-Sarat.

## 1.5. Dreptul de proprietate

Terenul aferent Spatiului comercial din STR.VICTORIEI, Nr.112, se vinde o data cu acesta , potrivit Legii 550/2002, art. 13,alin(1), pentru care exista Hotarare de CL nr.60/2003

## 1.6.Definitia valorilor estimate

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă în fapt o calitate a bunului.

Valoarea este un concept economic care se referă la pretul cel mai probabil la care ar ajunge vanzătorii si cumpărătorii unui bun pus în vânzare.

**Valoarea este un o estimare pe baza unui pret ipotetic**

**Valoare de piață**, în conformitate cu *Standardele Internationale de Evaluare – IV S-1*, reprezintă *suma estimată pentru care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere si un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzactie independentă ,după un marketing adecvat ,în care fiecare parte a actionat în cunostintă de cauza ,prudent si fără constrângeri.*

Pentru a estima valoarea de piață evaluatorul trebuie să determine mai întâi *cea mai bună utilizare (CMBU) sau cea mai probabilă utilizare.*

**Cea mai bună utilizare**-*cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar si din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.*

*Cea mai utilizata metoda pentru estimarea valorii de piață a unui teren este :*

*-comparatia vânzărilor*

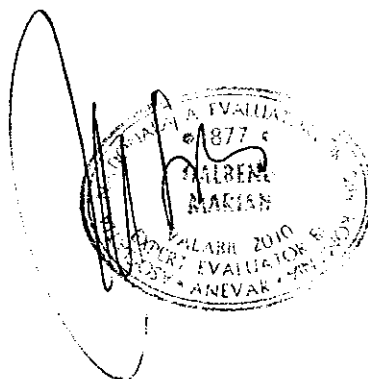
**Valoarea de utilizare-Valoarea pe care proprietatea o are pentru utilizarea specifică și pentru un anumit utilizator și nu este în relație cu piața.**

În prezentul raport de evaluare și urmare a scopului pentru care acesta a fost întocmit se va stabili o **valoare de piață**.

### 1.7. Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pornind de la următoarele ipoteze:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul prezentat . Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil, a acordului scris al clientului și al evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și al celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport ;
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali, politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării ;
- Metoda de evaluare prin comparație aplicabilă unor astfel de proprietăți de felul terenuri conduc la stabilirea unei valori estimate cât mai apropiată de cea la care se va face tranzacția;
- S-au luat în calcul informațiile existente referitoare la tranzacțiile efectuate, la ofertele cu proprietăți imobiliare similare ; aceste informații au fost analizate, comparate și corelate prin elemente de comparație ;
- S-au folosit toate informațiile pe care evaluatorul le-a avut puse la dispoziție de client și nu a fost omisă deliberat nici o informație ; surse pe care le va indica în raportul de evaluare ;
- Aspectele de natură juridică ale proprietății, respectiv a terenului, nu-i atrag evaluatorului responsabilitatea întrucât s-au folosit informații și documente furnizate de client și nu s-au făcut investigații suplimentare ;
- De asemeni evaluatorul nu va fi răspunzător pentru existența unor vicii ascunse sau invizibile sau asupra unor condiții adverse de mediu care ar influența valoarea ;
- Informațiile, estimările și opiniile folosite de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile și nu își asumă responsabilitate în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe persoane ;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate în tranzacție ;
- Raportul de evaluare este confidențial pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat , utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage acestuia nici o responsabilitate;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat;



### 1.8 Sursele de informatii

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate :

- Informatii aflate în baza de date a evaluatorului privind nivelul general al tranzactiilor cu terenuri similare;
- Informatii privind starea actuală a terenului evaluat;
- Rata inflatiei conform ANUARULUI STATISTIC;
- Informatii notariale municipiului Rm-Sarat ;
- Preturile utilizate sunt cele valabile la data de 01.07.2010

### 1.9. Identificarea si declaratia evaluatorului

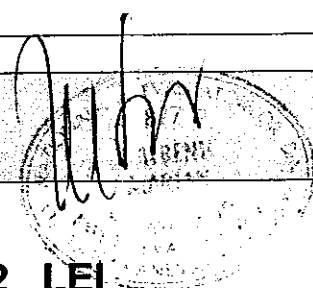
Lucrarea de față a fost întocmită de ing. Marian Galbenu ,membru titular ANEVAR, autorizatia 877/1995.

Expertul-evaluator este independent, neavând nici un interes direct sau indirect , ,prezent sau viitor față de beneficiar sau terti interesati in tranzactionarea bunului si își asumă întreaga responsabilitate a lucrării în sensul respectării Standardelor de Evaluare.



## Capitolul 2.

**DESCRIEREA SI ANALIZA**

1	EXPERT-EVALUATOR	Ing. MARIAN GALBENU
	Legitimatie ANEVAR	Nr.877/1995
	Asigurare profesionala	50.000 Euro/ Polita nr.0096734/2009
2	CLIENT	PF. TUDOR DUMITRA
	Adresa	Str.DIMITRIE CANTEMIR,Nr.8 Rm-Sarat, jud.Buzau
	Destinatarul raportului	PF.TUDOR DUMITRA
3	PROPRIETATE EVALUATA	TEREN = 23,96 mp
	Adresa	Str.VICTORIEI, Nr.112
	Proprietar	Primaria Rm-Sarat
	Conditii limitative	Terenul are acces indirect in str.Victoriei
4	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A TERENULUI (NU CONTINE TVA)	
5	TIP DE VALOARE	Valoare de piata
	Sopul evaluarii	Vanzare prin negociere directa
	Data inspectiei terenului	05.07.2010

	<b>Data evaluarii</b>	<b>07.07.2010</b>
	<b>Curs de schimb BNR la data de referinta</b>	<b>1 Euro= 4,26 lei</b>
<b>6</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	<b>Teren proprietate privata a Municipiului Rm-Sarat conform HCL</b>

<b>7</b>	<b>DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	<b>ANEXELE cuprind copia documente de proprietate :</b> <b>-Copie contract concesiune nr.1797/22.12.2003</b> <b>-Copie carte funciara</b> <b>-Copie Contract vanzare-cumparare nr.2234/26.03.2003 spatiu comercial</b> <b>-Copie HCL 60/2003</b>
----------	--------------------------------	--

<b>8</b>	<b>DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASAMENT</b>	
	<b>Zona de amplasament</b>	<b>Zona A a municipiului, zona centrala</b>
	<b>Artere importante de circulatie in zona</b>	<b>-indirect Strada Victoriei</b>
	<b>Caracterul edilitar al zonei</b>	<b>-Cartier rezidential si spatii comerciale</b>
	<b>Utilitati edilitare</b>	<b>-Retea urbana de energie electrica existenta</b> <b>-Retea urbana de apa, canalizare existenta</b> <b>-Retea urbana de gaze existenta</b> <b>-Retea urbana de telefonie existenta</b>
	<b>Gradul de poluare orientativ</b>	<b>Fara poluare</b>
	<b>Ambient</b>	<b>-Linistit</b>
	<b>Concluzii</b>	<b>Zona de amplasare este corespunzatoare raportat la dotarile edilitare ;</b>

9	<b>DESCRIERE TEREN</b>	
	Date generale	-Amplasament: zona centrala : A -Suprafata: 23,96 mp -Destinatia: curti-constructii
	Descriere	-Forma regulata -Inclinare: plat -Stare teren: libera
10	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	Definirea pietei si subpietei	Piata terenurilor curti-constructii
	Natura zonei	Zona centrala Din punct de vedere edilitar :zona in dezvoltare
	Oferta de terenuri similara	In crestere Oferta buna
	Cerere de terenuri similare	In crestere
	Echilibrul pietei	Adecvat terenurilor intravilane
	Preturi in zona	Minim: 100 lei/mp Maxim: 250 lei/mp Minim : 25 euro/mp Maxim : 50 euro/mp
Concluzii	Echilibru cerere/oferta Posibilitatea cresterii preturilor	
11	<b>EVALUARE</b>	
	Cadrul legal: Standarde internationale –Editia a opta-2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IVS 1-Valoarea de piata</li> <li>• IVS 2-Tipuri de valoare</li> <li>• IVS 3-Raportarea evaluarii</li> <li>• GN1- Evaluarea propr.imobiliare</li> </ul>

### STATUTUL JURIDIC

#### Din datele furnizate de prprietar:

Nu sunt înregistrate si nu sunt cunoscute pretentii de proprietate,obligatii de despăgubire care să privească activul evaluat.

Nu sunt cunoscute litigii sau arbitraje în care să fie angajat vreunul din partile contractului de concesiune nr.238/26.07.2007, iar redeventa este achitata la zi.

Activele nu sunt ipotecate,nu fac obiectul unei garantii si nu constituie obiect de gaj.



## Capitolul 3.

## EVALUAREA BUNURILOR

### CONSIDERATII GENERALE

Evaluarea economică are ca obiectiv stabilirea valorii de piață a terenurilor Iconstructii Metodele de evaluare folosite au fost alese în functie de modul de abordare al activului:

#### 3.1.ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

In ANEXA 1 este prezentata determinarea valorii de piata prin abordarea prin comparatie

<b>VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE</b>	<b>V = 4082 lei</b> <b>V = 958 euro</b>
---	--

Există suficiente informatii privind nivelul tranzactiilor cu terenuri "NUDE" pentru constructii în zonele de amplasament ale terenului supus evaluării pentru **metoda abordarii prin comparatie**.

Metoda presupune corectarea valorilor medii practicate pe piață cu influenta elementelor care particularizează terenurile evaluate ,exprimată prin factorii de corectie.

Formula de calcul utilizată pentru determinarea valorii de piață este:

$$V_t = V_m \times (1 + K/100)$$

Unde :

$V_t$  = valoarea de piață a terenului;

$V_m$  = valoarea medie de piață practicată în tranzactii cu terenuri nude;

$K$  =coeficient de corectie, care exprimă influentele pozitive sau negative ale caracteristicilor terenului care se abat de la media apreciată pentru zonă.

$$K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

Aceste corectii (cfm Anexa) tin seama de :

- categoria localității;
- amplasamentul în zonă (central, periferic, intravilan, extravilan)
- accesul la transport ;
- accesul la principalele utilități tehnico-sanitare: apă, canal, energie electrică, telefonie, energie termică;
- functiile medii economice si sociale ale zonei.

**Determinarea valorii de piață a terenului**

Valoarea unitară practică în tranzacții în zona centrală a Municipiului Râmnicu Sărat, similară cu cea în care sunt amplasate activele :

Nr. crt	Activul	St mp	Vm Euro**	K %	Vtu Euro	Vt Euro
1.	Teren liber	23,96	50	-20	40	958

În urma aplicării metodei de evaluare prin comparație, evaluatorul obține următoarea valoare de piață :

$$\text{TEREN} = 23,96 \text{ mp} \times 40 \text{ Euro/mp} = 958 \text{ Euro}$$

$$V = \text{echivalent } 4082 \text{ lei}$$

$$\text{Curs Euro /lei} = 4,26 \text{ lei}$$

**3.2 METODA DE RANDAMENT**

Metodele de randament au la bază principiul prin care valoarea unui bun poate fi estimată prin beneficiile viitoare pe care le poate aduce proprietarului.

Abordarea se poate face prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rată de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obținabile într-o perioadă de timp viitoare.

$$\text{Valoare bun} = \text{Venit net bun} / \text{Rata capitalizare}$$

Primăria Rm. Sărat are în proprietate bunuri similare pe care le închiriaza

Chiria anuală pentru 23,96 mp (medie/an) = 144 euro/an = 0,5 euro/ mp/an

Total venituri

$$\text{Venit brut} = 590 \text{ RON/an}$$

**Venit brut = Venit net = 590 lei**

Pentru determinarea ratei de capitalizare se consideră următoarele:

Conform prevederilor standardelor rata de capitalizare trebuie să fie în concordantă cu tipul de venit viitor anticipat.

Rata de capitalizare :

- rata de bază( -plasament de bani în conditii lipsite de risc) = 15 %
- rata de risc pentru investitie (risc peste medie) = 8 %
- rata de risc aferent management = 15%

**C= 38 %**

**Valoare = 590/ 0,38 =1553 RON**

**Valoare randament :**

**V<sub>r</sub> = 365 euro**

**V<sub>r</sub> = 1555 lei**

## RECONCILIAREA REZULTATELOR

În urma utilizării celor doua metode de evaluare s-au obtinut următoarele valori :

Nr crt	Metoda	Valoare Euro	Valoare lei
1	metoda comparatiei	958	4082
2	metoda de randament	365	1555

Tinând cont că se dorește cumpărarea terenului de către actualii cocesionari se recomandă o valoare de începere a negocierilor conform formulei :

$$V = V_1 \times 0,5 + V_2 \times 0,5$$

**V = 660 Euro ( 27,5 euro/mp)**

**(1 euro= 4,26 lei)**

**V= 2812 Lei ( 117,4 lei/mp)**

## Certificare

Prin prezenta ,în limita cunostintelor si informatiilor detinute ,certific că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte .

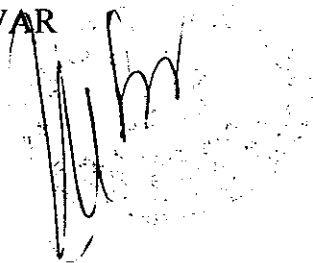
Deasemenea certific că analizele,opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt opiniile si concluziile mele personale,fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator .

La data elaborării acestui raport ,expertul-evaluator este membru ANEVAR si are competenta necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Marian Galbenu

Expert-Evaluator.membru titular ANEVAR



ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RM-SARAT  
CONSILIUL LOCAL  
Comisia pentru amenajarea teritoriului si urbanism,  
protectie mediu si turism

### Raport de avizare

Comisia pentru amenajarea teritoriului si urbanism, protectie mediu si turism intrunita in sedinta de lucru a avizat Proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr.550/2002, cu unanimitate de voturi.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului si urbanism,  
protectie mediu si turism**

