

HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **13.07.2010**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Rm.Sărat, înregistrată la nr. 11793/13.07.2010;
- raportul Direcției administrație publică locală din cadrul Primăriei municipiului Rm.Sărat, înregistrat la nr.11792/13.07.2010;
- procesul-verbal de negociere nr.11787/13.07.2010;
- prevederile Dispoziției nr.1714/13.07.2010 a primarului municipiului Rm.Sărat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local, anexat la hotărâre;
- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr.550/2002 privind vânzarea 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, republicata, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului aferent spațiului comercial înstrăinat în condițiile Legii nr.550/2002, titularului spațiului comercial astfel:

1.Porumb Lucian , teren în suprafață de 103 mp (56 mp teren situat sub spațiul comercial și 47 mp teren aferent acestuia) situat în Rm.Sărat, strada Victoriei nr.136, la prețul de 11.233,88 lei.

Art.2. Modalitatea de achitare a terenului este :

1)achitare integrală ;

Art.3. Se delegă primarul municipiului Rm.Sărat. dl.Viorel Holban în vederea reprezentării municipiului pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de Primar prin Direcția administrație publică locală și Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Rm.Sărat.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Instituția Prefectului județului Buzău;
- Primarul municipiului Rm-Sărat;
- Direcția administrație publică locală;
- Direcția economică
- Domnului Porumb Lucian;
- Mass – media locala.

Această hotărâre a fost aprobată cu un nr. de 15 voturi din 18 consilieri prezenți.

Președinte de ședință,
Ing.Păscălin Ion

Contrasemnează secretar,
Cons. jr. Pâslaru Anicuța

Nr. 112
Rm.Sărat 13.07.2010

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului
comercial instrăinat în condițiile legii nr. 550/2002

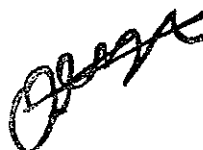
În conformitate cu art.36, alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, actualizată Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local. În exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public și privat al municipiului,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

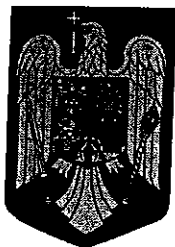
Potrivit prevederilor art. 13 alin. 2 din Legea nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări servicii terenul situat în str. Victoriei, nr.136, teren ce face obiectul cererii nr. 7305/20.05.2010 a dlui Porumb Lucian, va fi vândut prin negociere directă, avându-se în vedere valoarea de circulație a terenului.

Având în vedere aceste considerente prețul pentru vânzarea terenului sus-mentionat a fost negociat de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii conform procesului-vebal încheiat în data de 13.07.2010, stabilindu-se prețul de 113,42 lei/mp pentru suprafața de 56 mp (teren situat sub spațiul comercial cu acces direct din strada Victoriei).

Pornind de la cele menționate, propun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre privind vânzarea unui teren aferent spațiului comercial instrăinat în condițiile legii nr. 550/2002.

Inițiator
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.11792/13.07. 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.11787/13.07.2010;
- 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-lui Porumb Lucian 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.136, în suprafață de 103 mp (56 mp teren situat sub spațiul comercial și 47 mp teren aferent spațiului comercial), este înscris în cartea funciară și aparține domeniului privat al municipiului Rm.Sărat.

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 dl.Porumb Lucian a fost negociat de către Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale sau de prestări servicii conform procesului-verbal încheiat în data de 13.07.2010, stabilindu-se prețul de 113,42 lei/mp pentru suprafața de 56 mp (teren situat sub spațiul comercial cu acces direct din strada Victoriei) și prețul de

103,88 lei/mp pentru suprafața de 47 mp (teren aferent spațiului comercial fără acces direct din strada Victoriei).

Prețul negociat de vânzare a terenului ce face obiectul prezentului raport este de **11.233,88 lei**.

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



Abia. ADMINISTRATIVE

Domnului Primar

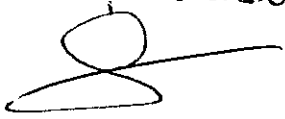
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

RM. SĂRAT

Intrare nr. 305

data 20 luna 05 anul 2010

Subscrisorul Porumb, Lucia domiciliat în R. Sărat
str. Lt. Sara Rosca, nr. 35 vă rog să binevoiți emi
graba. cumpărarea suprafeței de 56 m² teren,
situat în str. Victoriei nr. 136 C sub spațiu
comercial pe. care în am. amănunțit cart. legiti
550, în baza raportului de evaluare
deosemeni solicit și cumpărarea suprafeței de 47. m²
afiliate acestui spațiu comercial.

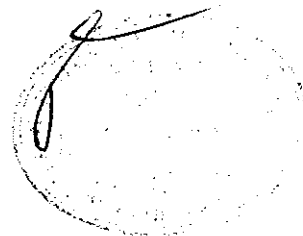


20.05.2010

RAPORT DE EVALUARE

Teren S = 56 mp
Rm. Sarat, str. Victoriei, nr.136, jud. Buzau

Evaluator,
Ing. Tesleanu Gheorghe
Legitimatie 5112



19.05.2010

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul 1. Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitata de **Primaria mun. Rm. Sarat.**, cu sediul in mun. Rm. Sarat, str. N. Balcescu, nr. 1, jud. Buzau.

1.2. Scopul evaluarii

Prezenta lucrare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii imobilului analizat.

1.3. Identificarea bunului

Prezenta lucrare are ca obiect bunul imobil - teren, amplasat in mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 36, judetul Buzau:

Teren in suprafata totala de 56 mp

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului. Estimarea valorii de piată

Cuprinde analiza și reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului, avându-se în vedere următoarele principii: valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, valoarea este o comparare și orientarea spre piață. Analiza rezultatelor s-a efectuat pe baza celor 3 criterii: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Astfel, **valoarea de piață estimată** la data de **19.05.2010**, a proprietatii imobiliare situata in Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, aflata in patrimoniul Primariei Rm. Sarat este:

Valoarea totala de piata : 5.992 lei (1.428 euro)

obținută prin aplicarea metodei comparatiei prin bonitare.

Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre ing. Tesleanu Gheorghe, membru ANEVAR cu legitimatia nr. 5112.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, mentionam ca, in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Am obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care le consideram credibile si nu ne asumam nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor. De asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat.



Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare IVS, a recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Am respectat codul deontologic al meseriei de evaluator.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru destinatar, autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cind proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar; este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului 1; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramin nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

La data elaborarii raportului de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta intocmirii acestui raport.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ASTRA ASIGURARI SA – Sucursala Buzau

Capitolul 3. Situatia juridica

Primaria Rm. Sarat a prezentat Hotarirea Consiliului Local, nr. 67 din 29.04.2010 privind aprobarea completarii inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al mun. Rm. Sarat.

Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat

4.1. Data inspectiei

Inspectia pe teren a fost efectuata in data de 14.05.2010, in prezenta reprezentantului primariei.

4.2. Amplasament

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul mun. Rm. Sarat, jud. Buzau, avind urmatoarele vecinatati:

La nord se invecineaza cu proprietate str. Victoriei nr. 134

La sud se invecineaza cu proprietate str. Victoriei nr. 138

La est se invecineaza cu str. Victoriei

La vest se invecineaza cu domeniul public

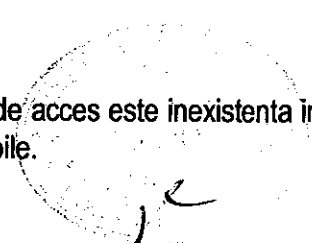
Calea de acces la terenul evaluat, este strada Victoriei, cu deschiderea de 4,24 m

4.3. Descriere, caracteristici tehnice

Terenul, in suprafata totala de 56 mp, este ocupat cu constructii, are categoria de folosinta curti – constructii, avind acces la retele de: energie electrica, de apa, de canalizare si de gaze.

Capitolul 5. Descrierea si analiza pietei bunului

Piata proprietatilor pentru imobile de tip teren intravilan fara cale de acces este inexistentă în zona si nu am avut informatii pertinente privind tranzactionarea unor astfel de imobile.



Capitolul 6. Premise

6.1. Data intocmirii raportului

- Raportul de evaluare a fost intocmit la data 19.05.2010
- Variatia cursului leu/euro este 4,1949 lei/EUR, valabil in data de 19.05.2010).

6.2. Baza de evaluare:

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

In lucrarea de fata vor fi estimate urmatoarele tipuri de valori:

- **VALOAREA DE PIATA** (conform Standardelor de Evaluare – IVS 1) este suma estimata, pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

6.3. Ipoteze si conditii limitative

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, s-a presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Evaluatorii au presupus ca proprietatea evaluata se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona.
-

Capitolul 7. Evaluarea bunului

- Evaluarea terenului intravilan, situat in mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, se realizeaza prin metoda comparatiei prin bonitare, conform Hotararii de Guvern a Romaniei nr. 834/1991, a Criteriilor comune aprobate de MEF nr. 2665/1992 si MLPAT 1C/811/1992, HG 500/1994, HG 983/1998, a metodologiei de calcul recomandata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, publicata in Buletinul Documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr. 97/ martie 2006.

Formula de calcul utilizata pentru determinarea pretului unitar al terenului este pentru localitati cu o populatie peste 10.000 locuitori, urmatoarea:

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z \quad \text{unde:}$$

K = coeficientul de actualizare a valorii de baza, functie de variatia cursului de schimb valutar interbancar, comunicat de BNR :

$$K = 4,1949 \text{ lei/euro (19.05.2010)} : 3,5084 \text{ lei/euro (06.09.2005)} = 1,1956$$

A = valoarea de baza a terenului 192 lei/mp

S = retea apa canal

G = retea gaze naturale

T = termoficare

E = electricitate

$$16,7\% \times 192 \text{ lei/mp} = 32 \text{ lei/mp}$$

$$6,7\% \times 192 \text{ lei/mp} = 12 \text{ lei/mp}$$

$$0 \text{ lei/mp}$$

$$6,7\% \times 192 \text{ lei/mp} = 12 \text{ lei/mp}$$



Tf = telefon	3,4% x 192 lei/mp = 6 lei/mp
D = tip drum acces	16,7% x 192 lei/mp = 32 lei/mp
B = forme, orientarea terenului	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
R = restrictii de folosire	-40% x 192 lei/mp = -77 lei/mp
C = adecvarea suprafetei in cadrul urban	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
V = aspectul urbanistic al imobilelor vecine	-10% x 192 lei/mp = -19 lei/mp
P = poluare	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construibil	0,75
F = coeficient privind natura terenului de fundare	0,75
Gs = coeficient privind gradul seismic	0,85
H = coeficient privind regimul de inaltime	1,00
G0 = coeficient privind starea terenului	0,60
Cr = coeficient privind situatia juridica a terenului	1,00
U = utilizarea terenului	1,00
Z = coeficient de zona	0,55
Vt = 4,1956 x (192+32+12+120+6+32-9-77-9-19-9) x 0,75 x 0,75 x 0,85 x 1,00 x 0,60 x 1,00 x 1,00 x 0,55	
= 107 lei/mp	

Valoarea terenului este : 56 mp x 107 lei/mp = 5.992 lei (1.428 euro)

Capitolul 8. Sinteza rezultatelor

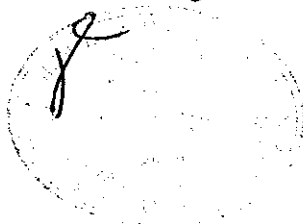
Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obținute prin abordarea comparatiei prin bonitare sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea **metodei comparatiei prin bonitare** se obține o valoare care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare, fiind o abordare care are la baza informatii de pe piata. Drept urmare se estimează **valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren S = 56 mp" situata mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, la data de 19.05.2010, la:**

Valoarea de piata : 5.992 lei (1.428 euro)

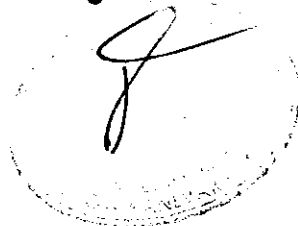
Intocmit,
ing. Tesleanu Gheorghe



RAPORT DE EVALUARE

Teren S = 47 mp
Rm. Sarat, str. Victoriei, nr.136, jud. Buzau

Evaluator,
Ing. Tesleanu Gheorghe
Legitimatie 5112



19.05.2010

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul 1. Definirea misiunii

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitata de **Primaria mun. Rm. Sarat.**, cu sediul in mun. Rm. Sarat, str. N. Balcescu, nr. 1, jud. Buzau.

1.2. Scopul evaluarii

Prezenta lucrare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii imobilului analizat.

1.3. Identificarea bunului

Prezenta lucrare are ca obiect bunul imobil - teren, amplasat in mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 36, judetul Buzau:

Teren in suprafata totala de 47 mp

Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului. Estimarea valorii de piață

Cuprinde analiza și reconcilierea rezultatelor, opinia evaluatorului, avându-se în vedere următoarele principii: valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă, valoarea este o comparare și orientarea spre piață. Analiza rezultatelor s-a efectuat pe baza celor 3 criterii: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Astfel, **valoarea de piață estimată** la data de **19.05.2010**, a proprietatii imobiliare situata in Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, aflata in patrimoniul Primariei Rm. Sarat este:

Valoarea totala de piata : 4.606 lei (1.098 euro)

obținută prin aplicarea metodei **comparatiei prin bonitare**.

Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre ing. Tesleanu Gheorghe, membru ANEVAR cu legitimatia nr. 5112.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, mentionam ca, in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Am obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care le consideram credibile si nu ne asumam nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor. De asemenea, nu suntem responsabili de omiterea de catre client a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare IVS, a

recomandarilor si metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R. (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Am respectat codul deontologic al meseriei de evaluator.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru destinatar, autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cind proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar; este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului 1; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia fomez si a contextului in care ar urma sa apara.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramin nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

La data elaborarii raportului de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, indeplineste cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta intocmirii acestui raport.

Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la ASTRA ASIGURARI SA – Sucursala Buzau

Capitolul 3. Situatiia juridica

Primaria Rm. Sarat a prezentat Hotarirea Consiliului Local, nr. 67 din 29.04.2010 privind aprobarea completarii inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al mun. Rm. Sarat.

Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat

4.1. Data inspectiei

Inspectia pe teren a fost efectuata in data de 14.05.2010, in prezenta reprezentantului primariei.

4.2. Amplasament

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este situata in intravilanul mun. Rm. Sarat, jud. Buzau, avind urmatoarele vecinatati:

La nord se invecineaza cu proprietate privata nr. cad. 762

La sud se invecineaza cu proprietate privata nr. cad. 2598

La est se invecineaza cu proprietate privata nr. cad. 1543

La vest se invecineaza cu domeniul public

Se constata ca nu exista cale de acces la terenul evaluat, acesta fiind inconjurat pe toate laturile de proprietati private sau de domeniu public.

4.3. Descriere, caracteristici tehnice

Terenul, in suprafata totala de 47 mp, este liber, are categoria de folosinta curti – constructii, avind in apropiere retele de: energie electrica, de apa, de canalizare si de gaze.



Capitolul 5. Descrierea si analiza pietei bunului

Piata proprietatilor pentru imobile de tip teren intravilan fara cale de acces este inexistentă in zona si nu am avut informatii pertinente privind tranzactionarea unor astfel de imobile.

Capitolul 6. Premise

6.1. Data intocmirii raportului

- Raportul de evaluare a fost intocmit la data 19.05.2010
- Variatia cursului leu/euro este 4,1949 lei/EUR, valabil in data de 19.05.2010).

6.2. Baza de evaluare:

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

In lucrarea de fata vor fi estimate urmatoarele tipuri de valori:

- **VALOAREA DE PIATA** (conform Standardelor de Evaluare – IVS 1) este suma estimata, pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

6.3. Ipoteze si conditii limitative

Conditii limitative in care s-a efectuat prezenta lucrare sunt urmatoarele:

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, s-a presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Evaluatorii au presupus ca proprietatea evaluata se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona.
-

Capitolul 7. Evaluarea bunului

- Evaluarea terenului intravilan, situat in mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, se realizeaza prin metoda comparatiei prin bonitare, conform Hotararii de Guvern a Romaniei nr. 834/1991, a Criteriilor comune aprobate de MEF nr. 2665/1992 si MLPAT 1C/811/1992, HG 500/1994, HG 983/1998, a metodologiei de calcul recomandata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, publicata in Buletinul Documentar "EXPERTIZA TEHNICA" nr. 97/ martie 2006.

Formula de calcul utilizata pentru determinarea pretului unitar al terenului este pentru localitati cu o populatie peste 10.000 locuitori, urmatoarea:

$$V_p = K \times (A+S+G+T+E+T_f+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z \quad \text{unde:}$$

K = coeficientul de actualizare a valorii de baza, functie de variatia cursului de schimb valutar interbancar, comunicat de BNR :

$$K = 4,1949 \text{ lei/euro (19.05.2010)} : 3,5084 \text{ lei/euro (06.09.2005)} = 1,1956$$

A = valoarea de baza a terenului 192 lei/mp

S = retea apa canal	14,2% x 192 lei/mp = 27 lei/mp
G = retea gaze naturale	5,63% x 192 lei/mp = 10 lei/mp
T = termoficare	0 lei/mp
E = electricitate	5,63% x 192 lei/mp = 10 lei/mp
Tf = telefon	2,86% x 192 lei/mp = 5 lei/mp
D = tip drum acces	0 lei/mp
B = forme, orientarea terenului	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
R = restrictii de folosire	-40% x 192 lei/mp = -77 lei/mp
C = adecvarea suprafetei in cadrul urban	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
V = aspectul urbanistic al imobilelor vecine	-20% x 192 lei/mp = -38 lei/mp
P = poluare	-5% x 192 lei/mp = -9 lei/mp
M = coeficient privind ponderea suprafetei terenului construit	0,75
F = coeficient privind natura terenului de fundare	0,75
Gs = coeficient privind gradul seismic	0,96
H = coeficient privind regimul de inaltime	1,00
G0 = coeficient privind starea terenului	0,61
Cr = coeficient privind situatia juridica a terenului	1,00
U = utilizarea terenului	1,00
Z = coeficient de zona	0,70

$$Vt = 4,1956 \times (192 + 27 + 10 + 10 + 5 - 9 - 77 - 9 - 38 - 9) \times 0,75 \times 0,75 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,61 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,70$$

$$= 98 \text{ lei/mp}$$

Valoarea terenului este : 47 mp x 98 lei/mp = 4.606 lei (1.098 euro)

Capitolul 8. Sinteza rezultatelor

Cele 3 criterii de analiză a rezultatelor obținute prin abordarea comparatiei prin bonitare sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

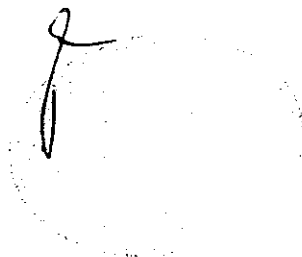
În consecință evaluatorul consideră că prin aplicarea **metodei comparatiei prin bonitare** se obține o valoare care estimează cel mai bine în acest caz valoarea de piață a proprietății imobiliare, fiind o abordare care are la baza informații de pe piață. Drept urmare se estimează **valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren S = 47 mp" situată mun. Rm. Sarat, str. Victoriei, nr. 136, jud. Buzau, la data de 19.05.2010, la:**

Valoarea de piață : 4.606 lei (1.098 euro)

Intocmit,
ing. Tesleanu Gheorghe



TEREN S = 47 MP, PRIMARIA RM. SARAT
RM. SARAT, STR. VICTORIEI, NR. 136, BUZAU

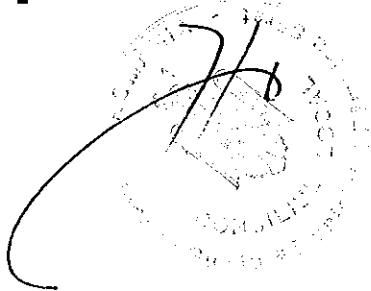


ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RM-SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului si urbanism,
protectie mediu si turism

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**



Proces-verbal,
Sucleiat astăzi 13.07.2010 cu privire
negocierea pretului de vânzare pentru
terenul situat în Lun. Sărat, Str. Văcărești nr.
136, teren aparent spațiului comercial,
instruit în condițiile legii nr. 550/2002.

La solicitarea d-ului Porumb Lucian, deținător
al spațiului situat în Lun. Sărat, Str. Văcărești nr.
136, s-a procedat la negocierea și vânzarea
terenului situat la adresa mai sus-menționată.

Comisia de negociere este alcătuită din
Displacina Primăriei Municipality Lun. Sărat
nr. 1414 / 13.07.2010.

Pretul minim de vânzare, folosit ca bază
de negociere, este de:

a) pt. terenul în suprafață de 56 mp, teren
situat sub spațiul comercial mai sus-menționat,
pretul propus de evaluator este de 107 lei/mp;
(terenul are acces direct din Str. Văcărești)

b) pt. terenul în suprafață de 47 mp
teren aparent spațiului comercial, pretul propus
de evaluator este de 98 lei/mp (terenul
nu are acces direct din Str. Văcărești).

Comisia de negociere propune 10% peste
pretul stabilit de evaluator, iar d. Porumb Lucian
sărbă 5% peste pretul stabilit de evaluator.