

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii cu drept de preemtiune (vanzare directa) a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului nr.13 (parcela 67), judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.08.2022;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 52525/17.08.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției Economice-Serviciul Buget Contabilitate, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Administrare Patrimoniu și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.52699/18.08.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea nr.14504/02.09.2021 a doamnei Budis Adriana, comodată în cadrul contractului de comodat nr.164/20.06.2011, în calitate de proprietară a construcției-C1, cu destinația locuință în suprafața construită la sol de 106 mp (suprafața construită desfasurată de 106 mp), înscrisă în cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 32781-C1, având numărul cadastral 32781-C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafața măsurată de 300 mp, pe care este edificată construcția mai sus menționată, constructivă autorizată conform autorizației de construire nr.143/14.09.2011 coroborat cu prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, actualizată, conform căruia: *“După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”*;
- prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vanzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale... » respectiv « (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea

terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”;

- dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care prevede: „(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”;

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completările ulterioare, din care rezulta ca valoarea de inventar a acestuia este de 13.096 lei (fara TVA);

-adresa Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.42508/04.07.2022 prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.42447/04.07.2022, nr.42320/01.07.2022, nr.42334/01.07.2022, respectiv nr.43084/05.07.2022 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.43823/07.07.2022 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-raportul de evaluare nr.56/16.08.2022 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.52020/16.08.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Popescu Andra-Elena (numar legitimatie 19154), potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.67), strada Crisului nr.13, judetul Buzau, este de 221 lei/mp (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.43594/07.07.2022 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat coroborat cu referatul nr.44320/11.07.2022 al Compartimentului Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificatul de atestare fiscala nr.52695/18.08.2022;

-extrasul de carte funciara nr.108281/17.08.2022 aferent imobilului-teren, in suprafata masurata de 300 mp, inscris in Cartea Funciara nr.32781 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 32781;

-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local”;

- prevederile HCL nr.187/28.07.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile august 2022- octombrie 2022;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii cu drept de preemtiune (vanzare directa) a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului nr.13 (parcela 67), judetul Buzau, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, avand numarul cadastral 32781, inscris in Cartea Funciara 32781 a Municipiului Rm.Sarat.

Art.2. Amplasamentul, suprafata si pretul de vanzare sunt prevazute in anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice imobilului-teren propus pentru vanzare cu drept de preemtiune) iar identificarea acestuia este prezentata in anexa nr.2 (Plan de situatie), care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.56/16.08.2022 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.52020/16.08.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Popescu Andra-Elena (numar legitimatie 19154), raport de evaluare potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.67), strada Crisului nr.13, judetul Buzau, este de 221 lei/mp (fara TVA).

(2) Vanzarea prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 se va face la pretul stabilit prin raportul de evaluare nr.56/16.08.2022 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.52020/16.08.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Popescu Andra-Elena (numar legitimatie 19154), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 66.300 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(4) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare in conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin Serviciul Urbanism, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care

afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în stransa corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative.

Art.5. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 31.08.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

**Inițiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Neculaiasa Pavel-Vasilica**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.08.2022**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

PRIMAR

Nr. 52525/17.08.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău

În conformitate cu prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...”, respectiv

„... (1) Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”, coroborat cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, conform căroră “După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”.

Terenul în cauză este înscris în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat nr. 32781, având numărul cadastral 32781.

Prin HCL nr. 80/28.03.2019, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat a aprobat Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, imobilul-teren în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani (parcele 67), strada Crișului, nr. 13, județul Buzău, figurând în anexa nr. 1, la poziția 1748, cu numărul de inventar 1899. Bunul imobil-teren ce face obiectul prezentului referat de aprobare nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic

al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Pe terenul în cauză, teren atribuit în baza contractului de comodat nr. 164/20.06.2011, este edificată construcția Cl cu destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 106 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp, înscrisă în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat 32781-C1, având numărul cadastral 32781-C1, edificată în anul 2016 în baza Autorizației de construire nr. 143/14.09.2011, proprietatea d-nei Budiș Adriana.

Prin cererea nr. 14504/02.09.2021, d-na Budiș Adriana solicită cumpărarea terenului pe care este edificată construcția anterior menționată.

Amplasamentul, suprafața și prețul de vânzare ale imobilului-teren sunt prevăzute în anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice).

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., raport de evaluare aprobat de consiliul local.

În conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Popescu Andra-Elena, înregistrat sub nr. 52020/16.08.2022, valoarea de piață estimată a terenului mai sus menționat este de 66300,00 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare de 78897,00 lei.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare, conform art. 363, alin. (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 52699/18.08.2022

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău

Prin cererea nr. 14504/02.09.2021, d-na Budiș Adriana, având calitatea de beneficiară în cadrul contractului de comodat nr. 164/20.06.2011, solicită cumpărarea terenului pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 106 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp, înscrisă în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat 32781-C1, având numărul cadastral 32781-C1, edificată în anul 2016 în baza Autorizației de construire nr. 143/14.09.2011, proprietatea d-nei Budiș Adriana.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat de domnul primar și vizează aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui imobil - teren în suprafață de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

„... autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...”, respectiv

„... (1) Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bunăcredință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”, coroborat

cu prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, conform căroră “După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”

Petenta a edificat construcția Cl cu destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 106 mp și suprafață construită desfășurată de 106 mp, înscrisă în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat 30428-C1, având numărul cadastral 32781-C1, în anul 2016 în baza Autorizației de construire nr. 143/14.09.2011, așa cum rezultă și din Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 43594/07.07.2022 întocmit de Serviciul Urbanism.

Terenul în cauză este înscris în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat nr. 32781, având numărul cadastral 32781.

Prin HCL nr. 80/28.03.2019, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat a aprobat Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, imobilul-teren în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcelea 67), jud. Buzău, figurând în anexa nr. 1, la poziția 1748, cu numărul de inventar 1899.

Bunul imobil-teren ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din adresele nr. 43823/07.07.2022, 42447/04.07.2022, 42320/01.07.2022, 42334/01.07.2022, 43084/05.07.2022 și 42508/04.07.2022.

Petenții figurează cu teren cu suprafața măsurată de 300 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, fără debite restante datorate bugetului local conform Certificatului de atestare fiscală nr. 52695/18.08.2022.

Amplasamentul, suprafața și prețul de vânzare ale imobilului-teren sunt prevăzute în anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice), iar identificarea acestuia este prezentată în anexa nr. 2 (plan de situație). Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, raport de evaluare aprobat de consiliul local.

În conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Popescu Andra-Elena, înregistrat sub nr. 52020/16.08.2022, valoarea de piață estimată a terenului mai sus menționat este de 66300,00 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare de 78897,00 lei.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, str. Crișului, nr. 13 (parcele 67), jud. Buzău.

Oportunitatea și eficiența vânzării cu drept de preempțiune rezidă și din faptul că prețul de vânzare este de 66300,00 lei (78897,00 lei TVA inclus), preț mai mare decât valoarea de inventar care este de 13096,00 lei.

**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Cons. sup. Corbu Decebal Iulian**

**Serviciul Urbanism
Șef serviciu, Teodorescu Dragoș-Daniel**

**Avizat,
Serviciu Buget - Contabilitate
Cons. sup. Manea Simona**

**Avizat,
Comp. Contencios Administrativ și Juridic
Cons. jr. Crîngașu Nona Monica**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

ANEXA Nr. 1
la Raportul de Specialitate nr. 52699/18.08.2022

Lista cu elementele caracteristice imobilului teren propus pentru aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă)

Nr crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preempțiune (vânzare directă)	Suprafața terenului (mp)	Preț de vânzare
1	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcelea 67), str. Crișului, nr. 13, jud. Buzău	300 mp	78897,00 lei

Intocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

la H.C.L. nr. _____ / _____

Lista cu elementele caracteristice imobilului teren propus pentru aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă)

Nr crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preempțiune (vânzare directă)	Suprafața terenului (mp)	Preț de vânzare
1	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 67), str. Crișului, nr. 13, jud. Buzău	300 mp	78897,00 lei



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

ANEXA Nr. 2
la Raportul de specialitate nr. 52699/18.08.2022

Plan de situație

*pentru imobilului teren propus pentru propus pentru aprobarea oportunității vânzării
cu drept de preempțiune (vânzare directă)*



la H.C.L. nr. _____ / _____

Plan de situație
pentru imobilului teren propus pentru propus pentru aprobarea oportunității vânzării
cu drept de preempțiune (vânzare directă)





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 43594/07.07.2022

Avizat,
Primar,



Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Compartiment Administrare Patrimoniu

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 07.07.2022, ora 14⁴⁵

Subsemnatul - Teodorescu Dragos – Sef Serviciu Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 41912/30.06.2022 a Compartimentului Administrare Patrimoniu, m-am deplasat la imobilul situat in **cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 67, strada Crisului, nr. 13**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a constructiei cu destinatia de locuinta – corp C1, mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare 120736/20.09.2021 si in Extrasul de carte funciara pentru informare 114740/01.09.2021.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 67, strada Crisului, nr. 13, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- pe terenul acestui imobil se identifica constructia cu destinatia de locuinta si regim de inaltime parter, avand numarul cadastral 32781-C1, mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare 120736/20.09.2021 si in Extrasul de carte funciara pentru informare 114740/01.09.2021;

- pe terenul in cauza nu se mai identifica o alta constructie;

- din evidentele Serviciului Urbanism reiese faptul ca pentru acest imobil Primaria Municipiului Ramnicu Sarat a autorizat executia de lucrari de construire locuinta parter prin Autorizatia de construire nr. 143/14.09.2011 emisa numitei, Budis Adriana, detinatoarea terenului situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 67, strada Crisului, nr. 13;

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 2 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- plan de incadrare in zona extras din planul cadastral si de pe ortofotoplan, SC 1:1000;

- 2 planse fotografice executate la data de 07.07.2022.

Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

Intocmit: Serviciul Urbanism
T.D.D. / M.A.I.







ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 43823/07.07.2022

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani (parcela 67), str. Crișului, nr. 13, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,

Primar,

Cirjan Sorin Valentin



Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei

Municipiului Râmnicu Sărat,

Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 44320/11.07.2022

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani (parcelea 67), strada Crișului nr. 13, județul Buzău

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 14504/2021 a doamnei Budiș Adriana - proprietară a construcției existente pe teren, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focșani (parcelea 67), strada Crișului, nr. 13, județul Buzău, avînd numărul cadastral 32781;
- Contractul de comodat nr. 164/20.06.2011 conform căruia doamna Budiș Adriana are calitatea de comodatar al terenului în suprafață măsurată de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focșani (parcelea 67), strada Crișului, nr. 13, județul Buzău,
- Autorizația de construire nr. 143/14.09.2011;
- Extrasele de carte funciară pentru informare pentru cărțile funciare nr. 32781 și 32781-C1 în care figurează întabularea dreptului de comodat asupra terenului mai sus menționat, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de locuință;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 43594/07.07.2022 întocmit de Serviciul Urbanism;
- Prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, actualizată, potrivit cărora:
„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.”;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...”, respectiv „(1) Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în

proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”,

- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

propunem stabilirea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani (parcele 67), strada Crișului, nr. 13, județul Buzău.

Întocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian





Evaluator autorizat ANEVAR *Popescu Andra-ELENA*
Număr legitimație: 19154

Numar telefon: 0744.100.010
Adresă de email: evaluatorpopescuandra@gmail.com

Nr. 56 din data de 16.08.2022

RAPORT DE EVALUARE



Teren Intravilan –300 m.p.		
Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău		
Evaluator autorizat ANEVAR	POPESCU ANDRA-ELENA	
Proprietar	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT	
Client	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT	
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT	
Data raportului:	16.08.2022	
Valoarea de piață estimată la data evaluării 11.08.2022	13.500	euro
	66.300	lei

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte, sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat ANEVAR - Popescu Andra Elena și al clientului și utilizatorului desemnat.



Teren intravilan

Adresa proprietății	Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău
Data valorii	11.08.2022
Numele și adresa evaluatorului	Popescu Andra-Elena , Iași, § r
Numele și adresa clientului	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT , cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, Județul Buzău
Numele și adresa utilizatorului	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT , cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, Județul Buzău



SCRISOARE DE TRANSMITERE

16 AUGUST 2022

Către, **MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT**,

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară constând în „*Teren intravilan în suprafață de 300 m.p., categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781.*”

Pe teren se află edificată o construcție - C1, regim de înălțime P, ce nu face obiectul prezentei evaluări.

Bunul supus evaluării este localizat în zona marginală a Municipiului Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, preponderent rezidențială, într-un cartier de locuințe noi - Cartier Extindere Bariera Focșani.

Utilități edilitare: energie electrică, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie și internet.

Acces: la drum pietruit – Strada Crișului.

Abordarea aplicată în prezentul raport a fost *abordarea prin piață*. În cuprinsul raportului este prezentată metoda de evaluare și relevanța acesteia în cazul evaluării prezente.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea înstrăinării bunului imobil de către UAT Primăria Râmnicu Sărat; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Ipoteze speciale

Nu mi-a fost pus la dispoziție Extras de Carte Funciară actualizat, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietatea evaluată, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de către Popescu Andra Elena, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, Leg. Nr. 19154 în data de 08.07.2022.

Tipul valorii estimate în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.

Data evaluării proprietăților imobiliare mai sus menționată este 11.08.2022.



Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare având un număr de 48 pagini, fiind un raport scris și detaliat.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport, reprezentând opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Popescu Andra Elena,**



CUPRINS

Partea întâi – Introducere.....	7
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	7
Certificarea evaluatorului	9
Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării.....	10
Identificarea și competența evaluatorului	10
Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.....	10
Scopul evaluării.....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	10
Tipul valorii.....	11
Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	12
Natura și amploarea activității evaluatorului.....	12
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	12
Ipoteze.....	13
Ipoteze speciale.....	14
Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare.....	14
Conformitatea evaluării cu SEV	15
Descrierea raportului.....	15
Partea a treia – Prezentarea datelor.....	17
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	17
Descrierea situației juridice	18
Descrierea amplasamentului și a terenului.....	18
Istoricul proprietății subiect.....	19
Partea a patra – Analiza pieței imobiliare	20
Analiza productivității proprietății.....	20
Delimitarea pieței	21
Analiza cererii	22
Analiza ofertei	23



Interacțiunea cererii cu oferta – analiza echilibrului.....	25
Previțiunea absorbției subiectului în aria pieței	26
Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări	28
Partea a șasea – Evaluarea terenului.....	29
Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	34
Analiza rezultatelor.....	34
Concluzia asupra valorii.....	35
Anexe.....	36
Harta amplasamentului	36
Identificare e-terra.....	36
Fotografii proprietate evaluată	37
Proprietăți comparabile.....	38
Acte de proprietate.....	42
Extras de Carte Funciară.....	42
Nota de comandă	47

Partea întâi – Introducere

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scurtă identificare a proprietății

Teren intravilan în suprafață de **300 m.p.**, categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781.

Mențiune: Pe teren se află edificată o construcție - C1, ce nu face obiectul prezentei evaluări.

Zona marginală de nord a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, preponderent rezidențială – Cartier Bariera Focșani.

Utilități: energie electrică, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie și internet.

Acces: la drum pietruit – Strada Crișului.

Tipul și forma raportului

Raportul este unul scris, explicativ/detaliat.

Ipoteze speciale

Nu mi-a fost pus la dispoziție Extras de Carte Funciară actualizat, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietatea evaluată, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Concluzia analizei celei mai bune utilizări a terenului

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 – Glosar, astfel: „Utilizarea probabilă, în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii, respectiv să fie: **permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.**

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere situate în zona rezidențială marginală a localității Râmnicu



Certificarea evaluatorului

Referitor la proprietatea imobiliară evaluată, situată localitatea Râmnicu Sărat, Str. Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, dobândite până în prezent ca membru titular ANEVAR, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent, sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport, sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu am beneficiat de asistență profesională semnificativă;
- la data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR și urmează regulat cursurile de pregătire profesională în domeniul evaluării bunurilor imobile;
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect;
- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietăților evaluate, la data de 11.08.2022, este estimată la 13.500€ / 66.300 lei.

*Popescu Andra Elena,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializare EPI,*



Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Popescu Andra-Elena, membru autorizat ANEVAR, Specializarea EPI, Legitimatie nr. 19154, cu sediul în Iași, Județul Iași, declar că nu am nicio legătură sau implicare cu subiectul, clientul ori proprietarul și că evaluarea proprietății imobiliare în cauză este una obiectivă și imparțială.

De asemenea, declar că nu am primit asistență de la terți.

După cele mai bune cunoștințe ale mele, dobândite până în prezent ca membru autorizat ANEVAR, specializarea EPI, declar că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Clientul/Utilizatorul desemnat/Proprietarul este MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, cu sediul în Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, Județul Buzău.

Declar că forma și conținutul raportului sunt adecvate necesităților persoanelor care utilizează evaluarea.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, prezentul raport trebuie utilizat doar în scopul în care acesta a fost întocmit.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea vânzării bunului imobil de către UAT Primăria Râmnicu Sărat. În conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Teren intravilan în suprafață de 300 m.p., categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău.



Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781.

Mențiune: Pe teren se află edificată o construcție - C1, ce nu face obiectul prezentei evaluări.

Localizare: zonă margilă a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Acces: din drum pietruit – Strada Crișului.

Deschidere: 15 ml.

Utilități disponibile: apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie și internet.

Forma: regulată - pătrat.

Topografia: drept.

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil analizat, deținut de către **MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT**, în baza actelor de proprietate ce se regăsesc în anexele acestui raport.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

Dreptul ce se evaluează este dreptul absolut de proprietate.

Tipul valorii

Luând în considerare scopul evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării – informarea clientului, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Valoarea este exprimată în lei și în euro, cursul euro fiind cursul BNR din data de 11.08.2022, 1 euro = 4,9090 lei.

Data evaluării, data inspecției, data raportului

- Data evaluării - La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.08.2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2022. Data evaluării este 11.08.2022.
- Data inspecției - Inspecția bunurilor imobile a fost efectuată în data de 11.08.2022, de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Popescu Andra Elena, legitimație nr. 19154. Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al UAT Oraș Râmnicu Sărat. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenurilor, sau amplasamentelor învecinate.
- Data raportului: 16.08.2022.
- Moneda evaluării, curs valutar la data evaluării

Valoarea de piață estimată este exprimată în moneda românească Leu și moneda europeană Euro.

Calcululele, raționamentele și studiile au fost efectuate atât în Lei cât și în Euro. Aceasta deoarece pe de o parte valorile, în cadrul abordării prin cost, sunt exprimate în Lei, iar pe de altă parte, în marea majoritate a cazurilor pe piața din România, moneda de referință este moneda europeană Euro.

Acolo unde a fost necesar toate calcululele au fost convertite din Lei în Euro și invers.

Cursul BNR la data evaluării 11.08.2022 a fost 1 euro = 4,9090 lei.

Natura și amploarea activității evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, și anume:

- ✓ Nota de comandă nr. 51785/11.08.2022;
- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 114740/01.09.2021 – anexat prezentului raport de evaluare.

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

• Informații aferente definirii temei

Informațiile privind atestarea dreptului de proprietate au fost primite de la utilizator și sunt în responsabilitatea acestuia:

- ✓ Nota de comandă nr. 51785/11.08.2022;
- ✓ Extras de Carte Funciară nr. 114740/01.09.2021 – anexat prezentului raport de evaluare.



- **Informații publice**

Informațiile cu privire la localitate și zonare, infrastructură au fost preluate din surse publice presupuse credibile, și anume:

- ✓ site-ul Primăriei Orașului Râmnicu Sărat: www.primariemsarat.ro
- ✓ presa locală – infrastructură;
- ✓ <https://www.google.ro/maps> - localitate, zonare, cartier.

Corectitudinea preluării este în responsabilitatea evaluatorului.

- **Informații adecvate de pe piața specifică**

Informațiile referitoare datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse precum:

- ✓ site-uri specializate în anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, olx.ro, homezz.ro, stori.ro, publi24.ro etc;
- ✓ Site-ul ANEVAR.

Acestea sunt selectate și verificate de evaluator, fiind în responsabilitatea acestuia.

Ipoteze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă sau orice interdicții de înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu a avut cunoștință de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării.

Am examinat planul de încadrare în zonă vizat de OCPI și am identificat proprietățile supuse evaluării; locația indicată și limitele proprietăților sunt corecte.

Nu am efectuat nicio măsurătoare a proprietății, dimensiunile fiind preluate din descrierea legală a proprietății.

Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Terenul este utilizat conform celor descrise în prezentul raport, iar îmbunătățirile acestuia s-au realizat în linitile și granițele proprietății.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Nu am cunoștință de existența unor litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

Nu mi-a fost pus la dispoziție Extras de Carte Funciară actualizat, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietatea evaluată, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare

Declar faptul că nu îmi asum responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale



Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Nu îmi asum responsabilitatea pentru eventualele efecte juridice.

Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.

Declar ca nu îmi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Se interzice utilizarea prezentului raport în alt scop, la o altă dată sau pentru un alt bun chiar identic.

Pentru validitatea raportului este necesară semnătura originală a evaluatorului autorizat ANEVAR Popescu Andra-Elena.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat de către subsemnata, membru autorizat ANEVAR, specializarea EPI, în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde generale
 - ✓ SEV 100 – Cadrul general
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință
 - ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
 - ✓ SEV 103 – Raportare
 - ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active – Bunuri imobile
 - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Raportul este unul scris, explicativ (detaliat), fiind întocmit la data de 16.08.2022, iar valoarea estimată a fost exprimată atât în lei, cât și în euro, la cursul BNR din data de 11.08.2022, 1 euro = 4,9090 lei.

În esență, raportul urmărește ordinea de desfășurare a procesului de evaluare. Cele 7 părți principale ale acestuia sunt identificate cu titluri individuale și sunt separate între ele. Anexele sunt tratate ca parte integrantă a raportului. SEV 103 Raportare prevede un conținut minim, adecvat pentru toate rapoartele de evaluare. Raportul cuprinde capitolele uzual utilizate, dispuse într-o ordine logică și răspunde tuturor cerințelor din standardele aplicabile speței și problemei evaluării.



Partea a treia – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Râmnicu Sărat este un municipiu în județul Buzău, Muntenia, România. Are o populație de 33.843 de locuitori (2011). Aflat în extremitatea nordică a județului, orașul a apărut în secolul al XV-lea și a fost în secolele al XIX-lea–al XX-lea reședința județului Râmnicu Sărat.

Orașul se află în nordul Munteniei și al județului Buzău, pe malul stâng al râului cu același nume. Este străbătut de șoseaua națională DN2, care îl leagă spre sud de Buzău, Ploiești și București, și spre nord de orașele din Moldova: Focșani, Bacău, Roman, și Suceava. Din acest drum, la Râmnicu Sărat se ramifică DN22, care leagă orașul de Brăila și mai departe (prin trecerea Dunării cu bacul), de orașele dobrogene Tulcea și Constanța. DJ202 (șosea județeană) duce din oraș în aval de-a lungul râului Râmnicu Sărat către localitățile învecinate.

Prin Râmnicu Sărat trece și calea ferată Buzău–Mărășești, orașul fiind deservit de o gară proiectată de arhitectul Nicolae Michăescu.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Râmnicu Sărat se ridică la 33.843 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.828 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,22%), cu o minoritate de romi (8,26%). Pentru 8,45% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,78%). Pentru 8,46% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona este utilată din punct de vedere edilitar cu apă, energie electrică, canalizare, gaz, internet și telefonie și mai puțin dezvoltată din punct de vedere urbanistic.

Tipul zonei: zona rezidențială compusă în principal din locuințe individuale P-P+M+1/2.

Acces: prin intermediul unui drum pietruit.

Accesul în zonă se realizează cu autovehiculele personale/taxi sau cu mijloacele de transport în comun.

Unități de învățământ: Școala Gimnazială nr. 6, cca. 2 km.

Instituții de cult: Biserica Sf. Cuvioasa Paracheva, cca. 2 km.

Unități medicale: Cabinete medicale, Spitalul Municipal Râmnicu Sărat, cca. 3 km.

Instituții: Primăria UAT Râmnicu Sărat, cca. 3 km.

Altele: Parcul Bariera Focșani.



Conf. GEV 630 – Ghidul pentru evaluarea bunurilor imobile, ”Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.”

Ținând cont de cerințele clientului, aria de piață se individualizează ca fiind piața imobiliară a terenurilor intravilane, de dimensiuni medii din Municipiul Râmnicu Sărat, situate la medie față de centru.

Un aspect pozitiv, al ariei de piață este cadrul natural, liniștea, lipsa aglomerației și lipsa poluării.

Un aspect negativ al ariei de piață ar putea fi lipsa străzilor asfaltate.

Terenuri similare, respectiv libere cu destinație rezidențială, situate în Orașul Râmnicu Sărat, sunt în număr mediu.

Descrierea situației juridice

Proprietatea subiect a fost identificată fără echivoc. Conform extrasului de Carte Funciară pentru informare din data de 01.09.2021, proprietatea imobiliară evaluată constă în teren intravilan în suprafață de 300 m.p., categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13, Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău, la o distanță medie de centrul orașului, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781.

Bunul imobil ce face obiectul evaluării se află în prezent în proprietatea **MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**, conform actelor de proprietate ce se regăsesc în anexele prezentului raport.

Descrierea amplasamentului și a terenului

Terenul este **amplasat** în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău.

Zona studiată este una preponderent rezidențială, cu locuințe individuale cu P-P+M/1/2 niveluri și terenuri libere.

Amenajările exterioare

Utilitățile sunt asigurate din surse externe (din rețelele publice de alimentare cu energie electrică, apă, gaz și canalizare). Disponibilitatea utilităților influențează utilizarea și dezvoltarea lotului de teren.

Drumuri de acces: Strada Crișului, cu o bandă de mers pe sens – drum pietruit.

Caracteristici fizice:

Amplasarea terenului: Localitatea Râmnicu Sărat, județul Buzău, într-o zonă rezidențială, la o distanță medie de centrul orașului.

Forma amplasamentului: formă regulată - pătrat;

Categoria de folosință: curți construcții;

Deschidere: 15 ml;

Topografie: teren drept;

Accesibilitatea: Accesul spre locurile de muncă, școli, centre comerciale, spitale se realizează prin intermediul drumului pietruit - Strada Crișului, cu o singură bandă pe sens. În zona în care se află situat lotul de teren nu este un volum mare de trafic. Prin urmare, zona este ferită de zgomot, praf și gaze.

Mediul înconjurător: terenul nu este în apropierea unor cursuri de apă (nu este inundabil).

Zona studiată este preponderent rezidențială, cu locuințe individuale cu P-P+1/2 niveluri, retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu și terenuri libere.

Accesibilitatea: Accesul spre locurile de muncă, școli, centre comerciale, spitale se realizează prin intermediul străzii pietruite, cu o singură bandă pe sens.

Istoricul proprietății subiect

Bunul imobil evaluat se află în posesia UAT ORAȘ RÂMNICU SĂRAT, conform actelor de proprietate ce se regăsesc în anexele prezentului raport.



Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară reprezintă totalitatea ofertelor, cererilor și tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate, sau de folosință asupra terenurilor și construcțiilor. Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent, sau temporar al unui drept, de la o parte la cealaltă, în schimbul unei recompense, care de obicei, este o sumă de bani.

Anul 2022, în contextul epidemiei de SARS-COV-2 și a conflictului din Ucraina, economia mondială a evoluat în condiții de incertitudine.

Economiile naționale au înregistrat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici, precum creșteri semnificative ale ratei șomajului și scăderi ale produsului intern brut.

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone/oraș. Astfel, 60% dintre respondenții la studiu au declarat că piața imobiliară din orașul lor a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, 37% spun că domeniul real-estate a crescut cu 5-10%, fără a menționa alți factori, iar 3% spun că piața a scăzut din cauza lipsei cererii sau a noilor proiecte².

„Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desfășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment”, a explicat Cătălin Priscornică, CEO și fondator Blitz³.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să crească moderat. Numărul tranzacțiilor va rămâne constant.

Analiza de piață se realizează utilizând un proces în șase etape, prezentat în continuare.

Analiza productivității proprietății

Productivitatea proprietății imobiliare evaluate depinde atât de factori interni (caracteristicile proprietății), cât și de factori externi (localizare etc).

Proprietatea imobiliară subiect constă în *teren intravilan*, în suprafață de 300 m.p., categoria de folosință curți-construcții, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Str. Crișului, nr. 13,

² <https://www.capital.ro/preziviuni-imobiliare-2022-piata-chiriilor-va-avea-parte-o-noua-stagnare-in-timp-ce-yanzarile-rezidentiale-vor-creste.html>

³ <https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/cum-afecteaza-razboiul-din-ucraina-piata-imobiliara-din-romania-20651553>



Cartier Extindere Bariera Focșani, Județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 32781 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32781.

Proprietatea subiect este situată în zona marginală rezidențială a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, într-un cartier de locuințe noi, cu regim P-P+M/1 niveluri și terenuri libere.

Zona în care este amplasat bunul imobil este formată din locuințe unifamiliale și terenuri libere.

Pentru ca o proprietate rezidențială să prezinte atractivitate, aceasta trebuie să fie bine poziționată și să aibă acces facil la un drum amenajat, cu un front stradal satisfăcător și de utilitate, adică să beneficieze de o suprafață de teren medie.

Terenul intravilan are o formă regulată și beneficiază de toate utilitățile specifice zonei.

În zona de amplasare a proprietății subiect, predominante sunt imobilele rezidențiale de tip locuință unifamilială P/ P+M/1.

Proprietatea rezidențială subiect dispune de o localizare favorabilă, într-o zonă rezidențială. Beneficiază de acces pe un drum pietruit, iluminat stradal, front stradal adecvat.

Astfel principalele caracteristicile ale proprietăților subiect care determină abilitățile lor productive sunt: accesul, dimensiunile, utilitățile, care permit folosirea rezidențială cât mai facilă.

Zona în care este amplasat terenul este în continuă dezvoltare. De asemenea, la data inspecției, am constatat faptul că sunt loturi de teren pregătite în vederea edificării unor construcții cu destinație rezidențială, unele construcții fiind chiar în curs de edificare.

Lipsa a drumurilor asfaltate, sau a spațiilor comerciale în zonă poate reprezenta un minus în vederea alegerii acestei zone pentru edificarea/achiziționarea unui teren, însă cei care optează pentru această zonă iau în considerare alte aspecte, și anume, liniștea zonei, lipsa locuințelor de tip multifamilial, prețul/m², vecinii etc.

Delimitarea pieței

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zonă rezidențială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare constând în terenuri pentru dezvoltări rezidențiale din zona marginală rezidențială a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, cu suprafețe cuprinse între 300-1.000 m².

Din punct de vedere economic, piața proprietăților imobiliare este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare, a vecinătăților și de asemenea de starea economică generală a localității sau regiunii.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, corelate cu concluziile analizei celei mai bune utilizări, conduc la încadrarea proprietății evaluate, în tipul de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al terenurilor intravilane, de dimensiuni medii, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Analiza și delimitarea pieței constituie baza, pentru determinarea CMBU – Celei mai bune utilizări, a unei proprietăți imobiliare.

În cazul proprietății subiect, pentru identificarea pieței specifice, am investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, piața imobiliară specifică poate fi considerată, piața terenurilor intravilane din localitatea Râmnicu Sărat.

Proprietăți imobiliare comparabile, sau similare ce pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect sunt și în alte zone din Municipiul Râmnicu Sărat.

Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială) și de tipul proprietăților, am constatat că piața specifică proprietăților subiect este una zonală, aceasta fiind delimitată de Zona marginală rezidențială a Municipiului Râmnicu Sărat.

Proprietăți imobiliare comparabile, sau similare sunt și în alte cartiere din Orașul Râmnicu Sărat.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Anul 2021 a reprezentat unul din cei mai buni ani pentru piața rezidențială din România, cu un număr mare de locuințe noi livrate în toată țara și un număr record al tranzacțiilor încheiate.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice cu venituri medii, spre mari.



În principal sunt căutate proprietățile imobiliare, amplasate în zone liniștite, ferite de traficul și agitația orașului, cât mai bine dotate din punct de vedere utilitar, în apropierea mijloacelor de transport.

Cele mai căutate sunt terenurile cu suprafețe cuprinse între 300-1.000 m².

În principal sunt căutate terenurile oferite la prețuri care nu depășesc 50 Euro/m², amplasate în zone liniștite, ferite de traficul și agitația orașului, cât mai bine dotate din punct de vedere utilitar, în apropierea mijloacelor de transport.

Profilul potențialului cumpărător luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății subiect, apreciem că ar putea fi cel mai probabil, persoane fizice cu venituri medii, spre mari, care achiziționează un teren în vederea edificării unei locuințe. Apreciez astfel că, numărul tranzacțiilor este în creștere. Potențiali cumpărători există în aria de piață analizată sau pot fi atrași în aria de piață definită, în număr mediu.

În cazul în care proprietatea rezidențială subiect ar fi expusă pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar prezenta un interes mediu din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

În aria de piață analizată, în ultimii ani tranzacțiile, privind transferul dreptului de proprietate al imobilelor rezidențiale similare, au fost în număr mediu.

Piața vânzării proprietăților imobiliare rezidențiale similare, este activă.

Piața închirierilor este inactivă.

Deoarece achiziția unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, putem afirma că cererea solvabilă este relativ scăzută, însă în creștere față de anii precedenți.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare, sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietățile imobiliare subiect, aceasta este moderată. Începând cu anul 2009, datorită condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și

valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă, trend care s-a schimbat începând cu anul 2015.

În ultima perioadă s-a înregistrat o creștere a ofertei, numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ascendent. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare-cumpărare.

După aplicarea filtrelor necesare și după obținerea unor informații de la agenții imobiliari cu privire la localizarea exactă a proprietăților imobiliare, am constatat că numărul ofertelor cu privire la terenuri libere situate în aceeași zonă cu proprietatea subiect este destul de restrâns.

Analizând ofertele active postate pe site-urile specializate în anunțuri imobiliare și pe site-urile agențiilor imobiliare, după aplicarea filtrelor necesare și după obținerea unor informații de la agenții imobiliari cu privire la localizarea exactă a proprietăților imobiliare, am constatat că numărul ofertelor cu privire la terenuri libere situate în zone similare cu proprietatea subiect este mediu.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 48-63 euro m². Variația principală a prețurilor este antrenată de **localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților, suprafața, etc.**

În aria pieței analizată am identificat oferte de proprietăți similare calitativ, sau diferite calitativ.

Oferta de proprietăți similare în zonă este astfel în creștere, cuprinzând atât terenurile care au rămas libere și pe care actualii proprietari doresc să le înstrăineze cât și terenurile care vor fi introduse în circuitul intravilan devenind astfel construibile.

Suprafața terenurilor comparabile, este cuprinsă între 300 și 1.000 mp. Unele dintre acestea nu dispun de utilități, altele au o topografie înclinată, ori denivelată, sau sunt situate pe drumuri greu accesibile, sau neamenajate ș.a.m.d.

Prețurile de ofertă, pentru terenuri comparabile, sunt situate între 48 și 63 euro/mp.



Tabel de analiză a ofertei pentru Terenuri				
Oferte de	În aria de piață analizată pentru	Sup - mp	Preț arendă euro/mp	Preț vânzare euro/mp
1	Arendare	- Nu au fost identificate		
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente		
2	Arendare/ Vânzare	- Nu au fost identificate		
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente		
3	Vânzare	- Au fost identificate într-un număr mediu	300-1.200	48-63
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente		
Piața analizată este activă numai dpdv al vânzărilor				

Marja de negociere

Negocierea prețurilor este greu de apreciat cu precizie. De obicei vânzătorii/arendatorii sunt dispuși să negocieze.

Procentul de negociere depinde de mai mulți factori, cum ar fi valoarea imobilului de ofertă; maturitatea ofertei sau marja de îmbătrânire, reprezentată de durata de expunere pe piață; concretizarea sumei de tranzacție, într-o sumă "rotundă", în lei sau euro, prin negocierea finală efectivă.

De asemenea, contează cât de motivat este proprietarul/locatorul să vândă/închirieze și cât de bun negociator este cumpărătorul/locatarul, precum și de multe alte împrejurări.

Marja de negociere, în prezent, se situează între 1 și 10 %, putând ajunge uneori și până la 15% în cazuri mai rare.

Interacțiunea cererii cu oferta – analiza echilibrului

În sens general, echilibrul pieței reflectă situația în care proprietățile oferite și cele cerute sunt egale, la prețul pieței, când vânzătorii și cumpărătorii sunt satisfăcuți. Se poate spune că piața imobiliară este în echilibru la prețul care permite egalitatea proprietăților cerute de eventualii cumpărători cu cea oferită de vânzători.

În realitatea economică, echilibrul pieței se schimbă în condițiile în care oferta și cererea de proprietăți imobiliare se pot modifica simultan în același sens sau în sensuri diferite, în aceeași proporție sau în proporții diferite. Spre exemplu, în cazul în care oferta și cererea cresc în aceeași proporție, se mărește cantitatea de echilibru, în schimb nu are loc modificarea prețului de echilibru.

Atunci când oferta și cererea se micșorează în aceeași proporție, de asemenea, prețul de echilibru nu se modifică, în schimb cantitatea de echilibru se micșorează. Interacțiunea dintre

cerere și ofertă reprezintă un proces de ajustare reciprocă, prin care se realizează o anumită coordonare a pieței, se formează prețurile.

În cadrul relației dintre preț, pe de o parte, și cerere-ofertă, pe de altă parte, trebuie luate în considerare nu numai dependența cererii și ofertei de variațiile de preț, ci și relația inversă, sensul ca raportul dintre cerere și ofertă, la rândul-i, determină prețul.

Astfel, prețul variază în raport direct proporțional cu cererea și în raport invers proporțional cu oferta: astfel, dacă creșterea cererii duce la creșterea prețului, urcarea prețului peste un anumit punct determină scăderea cererii, a puterii de cumpărare; dacă creșterea ofertei atrage după sine scăderea prețurilor, aceasta din urmă, la rândul-i, duce la restrângerea ofertei etc.

În ceea ce privește oferta de proprietăți imobiliare, piața imobiliară a cunoscut noi provocări, cel puțin pe segmentul de dezvoltare imobiliară rezidențială, odată cu finalizarea unor proiecte imobiliare de anvergură începute în anii trecuți. Segmentul terenurilor a fost cel mai lovit de criză (cu excepția terenurilor agricole), dar ultimii ani au adus schimbări majore. Dezvoltatorii imobiliari au început din nou să investească în proiecte rezidențiale de dimensiuni mici și mijlocii, ceea ce se reflectă în piața terenurilor.

Și cererea este destul de ridicată, fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, programul O casă, o familie și noile condiții pentru obținerea unui credit ipotecar (micșorarea avansului de la 30% la 15%, dobânzi mai mici).

Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Previziunile, sau estimările sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe analiza cererii și ofertei pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței.

Piața analizată este activă numai din punct de vedere al vânzărilor, nu și din punct de vedere al închirierilor/arendărilor.

Piața specifică pentru proprietățile subiect este piața terenurilor intravilane, segmentul relevant fiind cel al terenurilor situate în zona marginală a municipiului Râmnicu Sărat.

În aria de piață specifică, proprietăți cu caracteristici similare, sunt disponibile în cantitate medie. Există un număr suficient de tranzacții și/sau oferte pentru a putea face o analiză de piață obiectivă. Piața analizată este activă și dinamică.



Având în vedere, caracteristicile imobilului subiect, care sunt similare cu cele ale ofertei competitive, cererea și condițiile pieței imobiliare specifice actuale, estimez o expunere a acestuia pe piață în vederea înstrăinării de cca. 6-12 luni.

Concluzionând, putem afirma faptul că localizarea, suprafața, dimensiunile și categoria de folosință a lotului de teren analizat răspund cerințelor pieței.

Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 – Glosar, astfel: *“Utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui active atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules din piață informații referitoare la terenuri libere și la terenurile construite situate în Municipiul Râmnicu Sărat, Județul Buzău, și anume:

- majoritatea terenurilor construite au suprafețe cuprinse între 300-1.000 m² și sunt ocupate de locuințe unifamiliale, cel mai adesea cu P/P+M/1 niveluri; suprafața construită a acestora este, în medie, de cca 100 m²;
- în imediata vecinătate există terenuri libere; terenurile libere sunt căutate de familii care doresc să-și edifice locuințe, de obicei în regie proprie;
- în zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențială unifamilială. De altfel, se apreciază că numărul redus de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine retail, sedii ale unor firme de prestări servicii, sau birouri. Se apreciază că astfel de dezvoltări pot să apară doar conjunctural;
- amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Având în vedere cele expuse mai sus, putem afirma faptul că terenul evaluat satisface cerințele pieței, singura utilizare probabilă și rezonabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială, îndeplinind cele 4 cerințe ale celei mai bune utilizări (*permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă*). Aceasta poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung. Cumpărătorul este cel mai probabil și utilizatorul final (familii care doresc să-și edifice o locuință).



Partea a șasea – Evaluarea terenului

Terenul se evaluează luând în considerare cea mai bună utilizare, rezultată în analiza de mai sus.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Având în vedere că există suficiente informații despre oferte de proprietăți similare disponibile pe piață și că închirierea unei astfel de proprietăți imobiliare nu este un fapt curent de piață, **metoda utilizată este comparația directă**. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenului în Standardele de Evaluare 2022, celelalte metode nefiind relevante.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative (analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică și analiza costurilor) sau tehnici calitative (analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

Observație: Toate comparabilele au fost verificate, iar informațiile ce nu se regăsesc în anunțurile din anexe, au fost obținute în urma convorbirilor telefonice purtate cu agenții imobiliari/prorietarii.

Având în vedere că proprietățile comparabile sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare am discutat telefonic cu ofertanții și am reușit să obținem prețuri mai mici.

Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan 300 m.p.						
Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Preț ofertă /mp euro	-	50	48	55	63	
Suprafață mp	300	300	1.200	602	555	
Preț ofertă/prop. euro	-	15,000	58,000	33,100	35,000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-5%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-1,500	-2,900	-3,310	-3,500	
Marja de negociere /mp euro	-	-5.00	-2.40	-5.50	-6.30	
Preț vânzare/prop. euro		13,500	55,100	29,790	31,500	
Preț vânzare/mp euro		45.00	45.60	49.50	56.70	
Elemente specifice Tranzacției		A - Ajustări specifice Tranzacției				
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	56.70
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	56.70
3	Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	56.70
4	Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	56.70
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	56.70
Elemente specifice proprietății		B - Ajustări specifice Proprietății				
6	Localizare	Str. Crișului	Str. Oltului	Str. Cărămidari	Str. Armoniei	Str. Pînului
	Ajustare %		0%	0%	0%	-3%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	-1.70
	Preț ajustat		45.00	45.60	49.50	54.99
7	Suprafață m.p.	300	300	1.200	602	555
	Ajustare %		0%	-5%	-2%	-2%
	Ajustare euro/mp		0.00	-2.28	-0.99	-1.10
	Preț ajustat euro/mp		45.00	43.32	48.51	53.89
8	Front stradal ml	15 ml	15 ml	18 ml	14,5 ml	20 ml
	Ajustare %		0%	0%	0%	-2%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	-1.08
	Preț ajustat euro/mp		45.00	43.32	48.51	52.81
9	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat euro/mp		45.00	43.32	48.51	52.81
10	Amenajări exterioare	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		0%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		0.00	-4.33	-4.85	-5.28
	Preț ajustat euro/mp		45.00	38.99	43.66	47.53
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat euro/mp		45.00	38.99	43.66	47.53
12	Utilități	En, Apă, Gaz, Canalizare	En, Apă, Gaz, Canalizare	En, Apă, Gaz, Canalizare	En, Apă, Gaz, Canalizare	En, Apă, Gaz, Canalizare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%

Ajustare euro		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat euro/mp		45.00	38.99	43.66	47.53
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor					
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Ajustare totală netă %		0.00%	-15.00%	-12.00%	-17.00%
Ajustare totală netă absolută		0.00	-6.61	-5.84	-9.16
Ajustare totală brută %		0.00%	15.00%	12.00%	17.00%
Ajustare totală brută absolută		0.00	6.61	5.84	9.16
Număr ajustări		0	2	2	4
Pret ajustat euro/mp	45.00	45.00	38.99	43.66	47.53
Comparabila 1 are cea mai mică ajustare totală brută absolută și cel mai mic număr de ajustări.					
Valoarea de piață estimată a terenului este 45 euro x 300 mp = 13.500 euro rotunjit					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru localizare

Proprietatea comparabilă C4 a fost ajustată negativ, întrucât este situată mai aproape de centrul Orașului Râmnicu Sărat. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri situate cât mai aproape de centrul orașului, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru suprafață

C2, C3 și C4 au fost ajustate negativ, întrucât dispun de suprafețe de teren mai mari față de suprafața terenului evaluat. S-a aplicat o ajustare de 0,5% pentru fiecare m.p. diferență. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri suprafețe mai mari, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru frontul stradal

Proprietățile comparabile C4 a fost ajustată negativ, întrucât dispun de întrucât dispun de un front stradal mai mare față de cel al proprietății evaluate. S-a aplicat o ajustare de 0,5% pentru fiecare ml diferență. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri cu un front stradal adecvat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare, întrucât un front stradal generos înseamnă acces facil către teren.

✓ **Ajustarea pentru calea de acces**

După aplicarea ajutărilor proprietățile comparabile C1 și C4 diferă doar în ceea ce privește calea de acces. C1 dispune de acces prin intermediul unui drum asfaltat, iar C4 dispune de acces prin intermediul unui drum pietruit.

Ajustarea a fost calculată astfel:

$$(53,89 \text{ euro} - 46,35 \text{ euro}) : 46,35 \text{ euro} = 0,10 \text{ sau } 10 \%$$

Pentru estimarea valorii terenului a fost utilizată metoda comparației directe.

După aplicarea ajustărilor valorile rezultate au fost analizate.

Comparabila 1 are cea mai mică ajustare totală brută absolută și cel mai mic număr de ajustări. Este de asemenea cea mai apropiată din punct de vedere al caracteristicilor fizice, juridice și economice de terenul subiect.

Pe baza caracteristicilor terenului subiect, a faptului că în zonele mai apropiate de centrul orașului valorile sunt mai mari, iar în zonele mai îndepărtate sunt mai mici și a tuturor celorlalte caracteristici ale comparabilelor precum și a datelor de piață, am considerat că se poate estima ca adecvată, o valoare a terenului subiect, similară **Comparabilei 1**.

Valoarea estimată prin metoda comparației directe, a dreptului deplin de proprietate absolută, asupra terenului subiect este **45 euro/mp** sau rotunjit **13.500 euro pentru întreaga suprafață**.

Valoarea estimată prin piață a proprietății subiect	VET – 13.500 euro
---	-------------------



Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Conf. GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, ”*Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.*”

Pentru estimarea valorii a fost aplicată abordarea prin piață.

Criteriile care au stat la baza analizei rezultatelor au fost adecvarea, calitatea, cantitatea, credibilitatea și precizia informațiilor disponibile.

Adecvarea este criteriul pe baza căruia se judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode de regulă se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței.

Calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile sunt influențate de adecvarea, precizia și relevanța rezultatelor unei metode. Acestea trebuie analizate în raport de informațiile disponibile sau de metoda aplicată. Informațiile care au fost disponibile la întocmirea raportului, au fost concrete și de încredere.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aplicate valorilor comparabilelor.

Față de acestea am analizat, abordările aplicate, adecvarea, credibilitatea și relevanța informațiilor.

Abordări	Aplicată	Adecvare	Credibilitate	Relevanță	Valoare estimată euro
Piață	Da	+	+	+	13.500
Venit	Nu a fost necesară	-	-	-	-
Cost	Nu a fost necesară	-	-	-	-
Singura aplicată			Abordarea prin Piață		

Întrucât a fost identificată o cantitate satisfăcătoare de oferte de vânzare de proprietăți similare, am considerat că cea mai adecvată abordare este *abordarea prin piață*.

De asemenea, având în vedere și scopul evaluării, am considerat că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru estimarea valorii.

La estimarea valorii prin piață, am găsit și ales comparabile, în zone similare cu cele ale proprietății subiect, asupra cărora am aplicat un minim de ajustări. Datele pe care le-am obținut

de pe piață au fost atent selecționate și verificate. Ajustările aplicate și calculele efectuate au fost verificate și am constatat că au fost corect aplicate.

Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza au o influență asupra prețului de tranzacționare și se referă în principal la: localizare, suprafață, destinație, amenajări exterioare, topografie/relief, utilități disponibile și acces. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au o influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Concluzia asupra valorii.

Pentru a selecta opinia finală, am avut în vedere tipul proprietății, caracteristicile acesteia, datele și informațiile de piață folosite și scopul evaluării.

Având în vedere cele expuse mai sus, am considerat că abordarea prin piață, îndeplinește criteriul adecvării, calității, cantității și credibilității informațiilor disponibile, fiind cea mai relevantă pentru estimarea valorii.

Această estimare trebuie să fie percepută de utilizator astfel cum este definită în literatura de specialitate. Este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute. Este opinia evaluatorului și reprezintă percepția acestuia referitor la cea mai probabilă valoare obținabilă în cadrul unei tranzacții încheiate în condițiile specificate.

Valoarea de piață estimată la data evaluării 08.07.2022	13.500 euro
	66.300 lei⁴

Evaluator autorizat ANEVAR,

Popescu Andra Elena,

16.08.2022



⁴ Euro a fost calculat la cursul BNR din ziua de 11.08.2022, 1 euro – 4,9090 lei.

Anexe

Harta amplasamentului



Identificare e-terra



Fotografii proprietate evaluată



Proprietăți comparabile

Comparabila 1 – verificată telefonic la data de 11.08.2022

Link - <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791pdg9i1ffi29f6858p.html>

Publi24 Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri/terenuri Teren intravilan

Teren casa rm sarat

Buzău Râmnicu Sarat Vezi ce răsună

15 000 EUR negociabil



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cașă panou Focșani în zona de studiu peșca Patron: str. Dăbulești nr.18 (100 m terenul de fotbal) Terenul are toate actele în regulă și proiect casă + gard autoritate construită. Suprafață 300 m² URBM. Gaze trase la casă. Apa + Canal curăț electric poartă.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

☎️ Suna acum sau trimite mesaj

0767464500

Bună ziua! Mă numesc Andra Elena Popescu și sunt un profesionist în domeniul imobiliar. Dacă doriți să aflați mai multe detalii despre această oportunitate, vă rugăm să contactați numărul de telefon sau să vizitați profilul meu de pe Publi24.ro.

Adaugă filter ?

Contactează agentul

Fă o ofertă

Valutarea: 4.8

Reputația

Valentin

Tranzacții realizate

Vezi toate anunțurile

Comparteați

Distribuire anunțul pe

f i o

Hotel 4 stele Baile Herculane

Hotel Minerva Deschideți



Comparabila 2 – verificată telefonic la data de 11.08.2022

Link - <https://www.olx.ro/d/oferta/loc-de-casa-parcela-teren-intravilan-rm-sarat-inchiriere-vanzare-ID6XMcI.html>



VANZATOR



Raileanu Cosmin

Membru din septembrie 2016

Rating: 4.7/5

Sune vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

LOCANZARE



Râmnicu Sărat,
Buzău



15/08
12/08

11.08.2022

Loc de casa,parcela, teren intravilan rm sarat,
inchiriere/vanzare

60 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Estivasion / Terminus / Intravilan

Suprafata utila: 1200 mp

DESCRIERE

*** Pretul de 60.000 este valabil până pe 28.02.2023, după care revine la 70.000 euro***

Vând teren intravilan în Râmnicu Sărat zona Venus la o importantă intersecție spre reședința din oraș.

Se poate și închiria. Puteți să recomandați Spălătorie cu Fie, Supermarket, Piața Agroalimentară, Gara de Inchiire.

Terenul este grevat de orice sarcină care este utilitate și hotei.

Se poate parcela în 3 locuri de case și este 400 mp. Fiecare loc cu intrarea lui.

Pretul pentru 1 loc este 25000 euro.

Vânzarea totală a întregului teren este de 60 000 euro.

Comparabila 3 – verificată telefonic la data de 11.08.2022

Link - <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-ramnicu-sarat/94843156h6467280129gh95gfd8fid47.html>

publi24.ro

Autentificare

Go Home Favorita Curat Adauga anunt

Toate ofertele Toate categoriile

Imobiliare Anunturi Imobiliare La vanzare Imobiliare de vanzare Imobiliare inchiriat

Teren intravilan ramnicu sarat

Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta

33 100 EUR negociabil



1/22



Descriere

Terenul are deschidere la strada 14.5 m
Deține de canalizare și curent electric.
E localizat pe strada Armenei, la numărul 9, Ramnicu Sarat, jud. Buzau.
802 m adrat cu 56 m
Vezi detalii pe www.publi24.ro

07xx xxx xxx Aneta Stefan

Comparați anuntul pe care-l vedeți

07xx xxx xxx Aneta Stefan

Exemplu de descriere a terenului

Adauga fisier

Contactează vânzătorul

Fa date

Visuitorii

Reportaza

Doru Teodorescu

Vezi toate anunțurile

Comentarii

Distribuie anunțul pe




Catalogul tau online de moda



Comparabila 4 – verificată telefonic la data de 11.08.2022

Link - <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-555-mp-rm-sarat-IDg0Z95.html>



Vici
11.08.2022
12:47:12

Suna vânzătorul **Trimite mesaj**

Mămulea anului de acest vânzător >

LOCALIZARE

Râmnicu Sărat
Buc.

De vânzare

// Teren Intravilan 555 mp // Rm Sarat //

35 000 € Preț e negociabil

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Firma **Extindeți intravilanul intravilan** **Suprafața utilă: 68'10"**

DESCRIERE

De Vânzare
Teren Intravilan 555 mp , Rm Sarat
Pe Teren Se Afle O Casa Demontabila Si o Anexa .
Deschiderea la Strada Este Aproximativ 20 m
ADRESA : STRADA PINULUI NR 3
Utilitat :
Curent
Apa
Gaze (Sunt la Poarta ino Trece)
Acte in Regulă !
Rog Seriozitate !
Preț : 35 .000 Euro Discutabil !!
Sărit la Telefon : 0768 .48 .48 .55 .