

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA ULMENI  
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului-  
spatiu in incinta fostului sediu al CAP Clondiru in suprafata de 34  
mp situat in satul Clondiru, comuna Ulmeni, judetul Buzau,  
proprietate publica a UAT Comuna Ulmeni

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni,  
inregistrat la nr. 5507/21.08.2024;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr.  
5508/21.08.2024;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura,  
administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe  
proiectul de hotarare nr. 5770/29.08.2024;
- raportul de evaluare nr. 150/31.08.2024 intocmit de Evaluator  
Autorizat Vazaru Gerard George;
- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019  
privind Codul Administrativ.

In temeiul art. 139 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3  
Iulie 2019 privind Codul Administrativ,

H O T A R A S T E :

ART.1.(1)Se aproba inchirierea prin licitatie publica a  
imobilului - spatiu in incinta fostului sediu al CAP Clondiru in  
suprafata de 34 mp din satul Clondiru, comuna Ulmeni, judetul  
Buzau, proprietate publica a UAT Comuna Ulmeni.

(2)Durata inchirierii este de 5(cinci) ani.

(3)Pretul de pornire al licitatiei este:

- spatiu in incinta fostului sediu al CAP Clondiru (2  
camere) in suprafata de 34 mp - 100 lei/Luna;

ART.2. Se aproba raportul de evaluare, conform anexei nr. 1.

ART.3. Se aproba caietul de sarcini al licitatiei publice si  
instructiunile pentru ofertanti, conform anexei nr. 2.

Art.4. Se aproba contractul cadru de inchiriere, conform  
anexei nr. 3.

ART.5. Se numeste comisia pentru organizarea si desfasurarea  
licitatiei in urmatoarea componenta:

- |    |                                     |              |
|----|-------------------------------------|--------------|
| 1. | SIMION EUGEN-VICEPRIMAR             | -PRESEDINTE; |
| 2. | SIABU RIRI EDUARD-CONSILIER JURIDIC | -SECRETAR;   |
| 3. | DELEANU AURELIA-INSPECTOR           | -MEMBRU;     |
| 4. | DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR          | -MEMBRU;     |
| 5. | STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR         | -MEMBRU.     |

Pagina 1 din 2

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI, JUDETUL BUZAU

**ART.6.** Se numeste comisia pentru solutionarea contestatiilor licitatiei publice, in urmatoarea componenta:

1. CIOBANU MARIA COSTIANA-SECRETAR GENERAL. -PRESEDINTE;
2. LACOB GRATIELA ELIZA-REFERENT -SECRETAR;
3. ZAMAN LILIANA CARMENA-REFERENT -MEMBRU;
4. PETRE ANA-MARIA-INSPECTOR -MEMBRU;
5. POPA IOAN-VIOREL-INSPECTOR -MEMBRU.

**ART.7.** Anexele nr.1, nr.2 si nr.3 fac parte integranta din prezenta hotarare.

**ART.8.** Primarul comunei Ulmeni, judetul Buzau va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

**ART.9.** Secretarul general al comunei va comunica celor in drept prezenta hotarare.

PRESEDINTE DE SEDINTA,  
OPRINA ANDREI VALENTIN



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI  
CIOBANU MARIA COSTIANA

*\*Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al Comunei Ulmeni in sedinta ordinara din data de 29.08.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 13 voturi "pentru", 0 "abstineri" si 0 voturi "impotrivă", din numarul total de 13 consilieri la functie si 13 consilieri prezenti in sedinta".*

NR. 51/29.08.2024  
ULMENI

Varzaru Gorard George  
Membru titular EPI  
Legitimatie nr.19044  
Valabila 2024

## RAPORT DE EVALUARE

A proprietatii imobiliare de tip comercial cu 2 camere, situat in jud. Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1

Proprietar si client : Comuna Ulmeni

Utilizator desemnat : Primaria  
comunei Ulmeni

Data: 01.08.2024

- iulie 2024 -



## CUPRINS

Sonsoare de transmitere	Pag 4
1.1 Sinteza raportului	Pag 5
1.2 Certificarea	Pag 7
2. Termeni de referinta ai evaluarii	Pag 8
2.1 Identificarea si competenta evaluatorului	Pag 8
2.2 Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	Pag 8
2.3 Scopul evaluarii	Pag 8
2.4 Identificarea proprietatii imobiliare Drepturi de proprietate evaluate	Pag 9
2.5 Tipul valorii estimate	Pag 9
2.6 Data evaluarii data inspectiei,data raportului	Pag 10
2.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	Pag 10
2.8 Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	Pag 11
2.9 Ipoteze si ipoteze speciale	Pag 11
2.10 Restrictii de utilizare,difuzare sau publicare	Pag 13
2.11 Declararea conformitatii cu SEV	Pag 14
2.12 Descrierea raportului	Pag 14
3.Prezentarea datelor	Pag 15
3.1 Date despre aria de piata oras,vecinatati,localizare	Pag 15
3.2 Descrierea situatiei juridice	Pag 17
3.3 Descrierea si analiza terenului si amplasamentului.	Pag 18
3.4 Descrierea cladirii	Pag 18
3.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare	Pag 20
3.6 Istoricul proprietatii subiect	Pag 20
4.Analiza pietei imobiliare	Pag 20
5.Analiza celor mai bune utilizari	Pag 23
6.Aplicarea abordarilor in evaluare	Pag 24
7.Abordarea prin piata	Pag 25
7.1 Evaluarea apartamentului-abordarea prin piata	Pag 25
7.2 Abordarea prin piata pentru apartament.Aplicare	Pag 27
7.3 Tabelul 1-Carecteristici proprietate Subiect si proprietatile comparabile	Pag 28
7.4 Tabelul 2-Ajustari specifice proprietatii	Pag 29
7.5 Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii.Explicati ajustari	Pag 30
7.6 Tabelul 3 Comparabile analiza pietei pentru apartament	Pag 30
<b>ANEXE</b>	<b>pag 32</b>
Comparabila A-	Pag 32
Comparabila B-	Pag 34
Comparabila C-	Pag 36
Comparabila D	Pag 38

<b>Analiza pietei apartament</b>	
Comparabila A	Pag 40
Comparabila B	Pag 42
Comparabila C	Pag 44
Comparabila D	Pag 46
Comparabila E	Pag 48
Comparabila F	Pag 50
<b>Harta pozitia proprietate subiect</b>	Pag 52
<b>Poze proprietatea subiect</b>	Pag 53
<b>Acte proprietatea subiect</b>	Pag 59

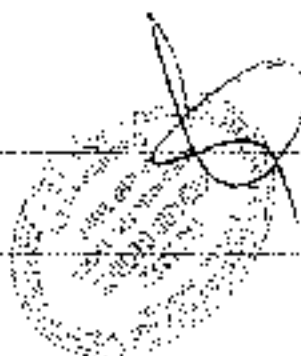
## 1. SINTEZA RAPORTULUI

## 1.1.

<b>Evaluator titular</b>	Varzaru Gerard George membru titular EPT legitimatia nr.19044
<b>Adresa</b>	Jud.Buzau, mun.Buzau, str.Unirii bl.S2 sc.A et.3 ap.8
<b>Cliant</b>	Primaria comunei Ulmeni
<b>Utilizator desemnat</b>	Primaria comunei Ulmeni
<b>Proprietar</b>	Primaria comunei Ulmeni
<b>Ipoteze speciale</b>	Nu exista ipoteze speciale
<b>Obiectul evaluării</b>	Proprietate imobiliară "Proprietate comerciala cu 2 camere"
<b>Data raportului</b>	01.08.2024
<b>Data inspecției</b>	01.08.2024
<b>Inspecție</b>	➤ Inspecția a fost efectuată de către Varzaru Gerard George în prezența reprezentantului proprietarului, d-nul Slabu Eduard la data de 01.08.2024
<b>Data evaluării</b>	01.08.2024
<b>Adresa proprietății</b>	Jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clendru nr cad 21049-C1
<b>Starea tehnică</b>	Stare exterioara buna interior semiamenajat
<b>Scopul evaluării</b>	<b>Informare în vederea stabilirii chiriei de piata</b>
<b>Tipul valorii estimate</b>	„Chiria de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: ➤ "Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării între un locator hotărât și un locatar hotarat,cu clauze de închiriere adecvate , într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"
<b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b>	Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.
<b>Declararea conformității cu SEV</b>	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2024

Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având specializare Verificarea Evaluării ("VE")
Curs valutar	4,97 lei/euro
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar -Primaria Comunei Ulmeni ,conform Extras de Carte Funciara -nr cerere 106331 din 25.07.2024
Dreptul de proprietate evaluat absolut	<p>Absolut, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate</p> <p>✓ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecției făcute în teren. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate.</p> <p>✓ Proprietatea este considerată liberă de sarcini</p>
Observații	-

Numar carte funciara	21049
Descrierea zonei unde se afla proprietatea subiect	Zona unde se afla proprietatea subiect este în UTR a comunei Ulmeni sat Clondiru ,la periferia satului Clondiru
Identificare amplasament	<p>Identificarea amplasamentului se face prin Extras de Carte Funciara nr 21049</p> <p>Accesul se face direct din drumul comunal 203 C</p>
Abordări folosite în procesul de evaluare	- abordarea prin piața- metoda comparatiei directe (comparația vanzarilor)
Valoarea chirie de piața proprietate	<p>20 euro</p> <p>100 lei</p>



1.2.

**CERTIFICAREA**

Referitor la proprietatea imobiliară "PROPRIETATE COMERCIALA"- situata în jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad Z1049-C1

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm că

-acceptăm responsabilitatea pentru elementele și conținutul raportului, pentru concluziile acestuia.

- nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

-implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitare din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predefinite.

-solicitarea clientului nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

- am realizat personal inspectia bunului evaluat

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte

- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele limitative specifice și sunt analizele opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional

- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea Imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Siabu Eduard. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR.

Data: 01.08.2024

Semnatura.



Varzaru Gerard George  
Membru titular EPI  
Legitimție nr.19044

## 2. Termenii de referință ai evaluării

Termenii de referință ai evaluării vor fi stabiliți și confirmați în scris, incluzând aspectele redată în continuare. Când se stabilesc termenii de referință ai evaluării, pentru anumite clase de acțiune sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare.

### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Varzaru Gerard George.

Experiența în domeniul evaluării: membru titular ANEVAR din 01.01.2019

Experiența profesională: inginer mecanic din anul 1995, am absolvit Institutul Politehnic București și lucrez ca auditor energetic și evaluator imobile.

Evaluatorul-membru titular poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Ev	Evaluator stagiar	Varzaru Gerard George
	Legitimăție ANEVAR	Nr. 19044 valabilă 2024
	Adresa evaluatorului	Jud. Buzău, mun. Buzău str. Unirii bl. S2 sc. A et. 3 ap. 8
	Telefon mobil	0744.512.225
E	e-mail	G. geluvarzaru@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR. Declar că în prezentul raport am oferit o evaluare obiectivă imparțială, neexistând vreun conflict de interese sau de altă natură cu părțile implicate, respectiv clientul sau utilizatorii săi. Am efectuat evaluarea în conformitate cu "codul etic al profesiei de evaluator autorizat".

### 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este proprietarul imobilului evaluat – **Primăria Comunei Uimeni**

Utilizatorul desemnat este **Primăria Comunei Uimeni**

Evaluarea se realizează în scopul determinării **chiriei de piață** a unei încăperi cu suprafața de **34 mp** din spațiul fostului sediu CAP Ciondru-situat în **Jud. Buzău comuna Uimeni sat Ciondru nr cad 21049-C1**. Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice, care pot avea acces la raportul de evaluare prin urmare evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât față de client și față de deținătorii lucrării.

### 2.3 Scopul evaluării

Informare în vederea estimării **chiriei de piață**.



## 2.4 Identificarea proprietății imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Prezența evaluare se referă la proprietatea imobiliară, de tip comercial cu 2 camere -situat în jud. Buzău comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1

A fost evaluat dreptul de proprietate al Primăriei comunei Ulmeni asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil în ipoteza în care acesta nu este afectat de nici un fel de sarcini.

Dreptul de proprietate este un drept real principal concretizat de următoarele atribuții: posesie, folosință, dispoziție.

Nu sunt diferențe între ce se descrie în Planul de Amplasament și ce am constatat în urma inspecției clădirii.

Evaluez dreptul deplin de proprietate asupra imobilului de tip comercial cu 2 camere și dependință-situat în jud. Buzău comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1

Dreptul de proprietate reiese din Extras de Carte Funciara nr 21049

Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare și partaj, dobândit prin hatarare judecatoreasca, cota actuaia 1/1

## 2.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii trebuie să fie adecvat cu scopul evaluării, având în vedere că bunul imobil este utilizat în scop rezidențial, tipul valorii estimate este valoarea de piață așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare cu Bunurile SEV100-Cadru General și în SEV104- Tipuri ale valorii

- **“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.**

➤

În cazul nostru activul este imobilul de tip comercial cu 2 camere -situat în jud. Buzău comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1 Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările SEV2018 care include Ghidurile de evaluare GEV630. Moneda în care se raportează tipul valorii este Euro și echivalentul în lei la cursul BNR din data evaluării 01.08.2024

1 Euro=4,97 lei

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 01.08.2024 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobiliare, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de același moment

## 2.6.Data evaluării; data inspecției, data raportului

- Inspecția proprietății a avut loc în data de 01.08.2024 și a fost realizată de către Varzaru Gerard George și evidențiată în termenii de referință ai evaluării. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile la interior și exterior. Au fost preluate și informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente. Inspecția a fost făcută în prezența d-nului **Slabu Eduard**
- Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.
- indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada august 2024; data evaluării este 01.08.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,97 RON pentru 1 EUR;
- data raportului este 01.08.2024
- data inspecției este aceeași cu data evaluării.
- **Data evaluării este 01.08.2024** data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentelor furnizate de către client și la care se considera valabile ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate în prezentul raport.

## 2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Conform GEV 630 datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării

- colectarea, analizarea și selecția datelor generale: informații despre cadrul social, economic, legislativ și de mediu;

- colectarea, analizarea și selecția datelor specifice(secundare) solicitarea, obținerea și studiul documentelor privind Imobilul supus evaluării

- colectarea, analizarea și selecția datelor privind cererea și oferta de pe segmentul de piață specific proprietății subiect.

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile
- în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- dreptul de proprietate este al Primăriei Comunei Ulmeni, conform **Extras de Carte Funciara nr 21049 nr cerere 106331/25.07.2024 anexa pag 69**
- inspecția s-a efectuat la interior cât și la exterior
- clădirea este conectată la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă
- responsabilitatea pentru suprafețele construite nu aparține evaluatorului; nu am constatat diferențe majore între suprafețele din actele de proprietate și ce am

constatat pe teren în urma inspecției

Am întocmit prezentul raport folosind următoarele documente pe care le-am primit de la proprietar:

- Extras de Carte Funciara nr 21049 nr cerere 106331/25,07,2024
- Hotărâre Consiliu Local Ulmeni nr 70/30,07,2009

## 2.8.Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- o Facturi de achiziție.Hoiarari judecatoresti
- o Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chiri etc);
- o Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- o Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate: Sursele de informații au fost:
  - o Reprezentantul proprietatii imobiliare rezidentiale-d-na Pana Mihaela Mana pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) :
  - o presa de specialitate;
  - o informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare ;
  - o informații existente pe site-urile, [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.primind.ro](http://www.primind.ro), [www.dix.ro](http://www.dix.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), [www.iajumatate.ro](http://www.iajumatate.ro), etc.;
  - o Revista "Valoarea crunde este ea"-nr 24 din 9/2020
  - o Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din mun. Buzau și din zona în care se situează imobilul supus evaluării

- Informații din raportul de curs -Modul 1-5
- Standardele specifice proprietatii imobiliare 2024.
- Au fost utilizate Informații din cataloagele de costuri de profil IROVAL

## 2.9.Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate

O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care diferă de cele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi propuse către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție la data evaluării

### Ipoteze:

o Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare.

Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este viabilă, valoarea estimată este invalidată

- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat viabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- o Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”

- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.

- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- o Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- o Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- o Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- o Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea, în cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

- o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi

corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

o Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### Exemple de ipoteze (obisnuite)

- o credibilitatea sursei de informații
- o conformitatea construcției și a utilizării cu legislația
- o finanțarea normală
- o titlul de proprietate poate fi transferat
- o absența defectelor construcției
- o identificarea structurii de rezistență
- o absența grevarilor de sarcini asupra proprietății

#### Ipoteze speciale :

- o Nu au fost identificate ipoteze speciale
- o Exemple de ipoteze (speciale):

- faptul că este o clădire aflată în faza de proiect și ar fi finalizată la data evaluării;
- faptul că un anumit contract care nu s-a semnat ar fi în vigoare la data evaluării

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Când este necesară sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi consemnat în scris. Dacă se vor identifica elemente care sunt susceptibile să aibă impact asupra evaluării și acestea trebuie consemnate în scris.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general -2020 când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numel pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Precizarea unor condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării (condiții limitative):

- neasumarea responsabilitatii fata de utilizatorii desemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.
- concluziile pot fi valabile numai la data evaluarii
- neasumarea responsabilitatii pentru efectele juridice
- raportul nu trebuie să fie utilizat partial
- pozitia raportului nu confera dreptul de a-l publica
- retinerea costurilor nu este valda pt scopuri de asigurare
- neasumarea responsabilitatii pentru orice modificare neautorizate acusa raportului
- pentru validare este necesara semnatura originala

## 2.11. Declaratia conformitatii cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare. În limita informațiilor deținute certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse. De asemenea certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt certificate numai de ipotezele considerate și de condițiile specifice. Confirm faptul că nu am avut vreun interes prezent sau de perspectivă cu privire la ansamblul format din amplasament și construcție care face obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv vreun interes sau influența legate de părțile implicate. Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are vreo legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția vreunui eveniment ulterior
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de plată în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General
- Declar și susțin faptul că am respectat codul de etică al profesiei de "evaluator autorizat".

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

## 2.12 .Descrierea raportului

Raportul de evaluare are ca și client **Primaria Comunei Ulmeni** în calitate de proprietar al "" imobilului de tip comercial cu 2 camere situat în **jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1**

Raportul de evaluare este unul narativ descriptiv, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor,

calculelor și judecărilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul este prezentat în forma scrisă și este structurat pe părți și capitole.

**Raportul este împărțit în 7 părți și 33 capitole și are 69 pagini.**

Pentru evaluare am folosit un tip de abordare:

- abordarea prin piață

**Abordarea prin piață** (comparație directă) este cea mai adecvată abordare atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente. Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

**Abordarea prin venit** este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței. În această abordare se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă acesta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și rate de capitalizare corespunzătoare.

**Abordarea prin cost** poate fi aplicabilă de evaluator atunci când construcțiile din cadrul proprietății sunt relativ noi și sunt afectate de deprecieri mici și când sunt disponibile informații despre terenuri libere, cu activitate similară, vândute sau oferite spre vânzare recent. În această abordare este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajării terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice neadeverii funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii, se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordarea prin cost.

Valorile obținute în acest raport sunt exprimate în lei și echivalent în euro la cursul din 01.08.2024. Data la care este emis raportul este 01.08.2024.

**În acest raport cele mai adecvate metode de aplicat am considerat ca sunt abordarea prin piață pentru chiria de piață.**

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

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

economica, reglementarile si restrictiile legale si conditiile de mediu inconjurator care influenteaza valoarea proprietatii imobiliare in aria de piata definita in acest scop

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza CMBU, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valori:

Datele despre proprietatea imobiliara subiect, includ fara limita la aceasta, informatii despre termenii constructiei.

Caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia.

Datele despre proprietatii imobiliare comparabile includ fara a se limita la acestea, informatii despre proprietatii imobiliare comparabile vandute sau inchiriate si oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, depreciari, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de utilizare, grade de recuperare pe piata specifica.

Clima judetului Buzau prezinta caracteristicile unui climat temperat-continental cu veri calde si ierni secetoase specifice Campiei Romane

Riscul de inundatii este nesemnificativ, poluarea fonica **este semnificativa datorita traficului greu spre santierul autostradei Bucuresti-Buzau**

**Vecinatatile proprietatii subiect sunt:**

**Cele 2 camere se afla in spatiul fostului sediu CAP Clondiru**

In zona unde se afla proprietatea subiect sunt disponibile utilitatile ,energie electrica,apa,canalizare

Proprietatea imobiliara industriala subiect pe care o evaluam se afla in **jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1**

Strada principala din zona este drumul comunal 203C

Distanța fata de centrul municipiului Buzau este de aproximativ 25 km

Transportul in comun este format din autobuze la o succesiune de 1 ora

Starea strazii principale este deteriorata datorita traficului greu intens spre santierul autostrazii Bucuresti-Buzau

Poluarea fonica este semnificativa

Sediile de politie si pompieri se afla in comuna Ulmeni la circa 10 km de proprietatea subiect.

Nivelul impozitelor este mediu.

Parcarea se poate face in zona proprietatii subiect.

Activitatea comerciala este scazuta datorita imbatranirii populatiei din zona și datorita distantei fata de mun Buzau și pozitiei periferice a proprietatii subiect

Proprietatea este formată din:

Nr. Crt	Nr. cadastral	Suprafata constructa (mp)	Suprafata utila (inc)	AN PUF
1	21049	34	21,2	1970

Proprietatea este racordata la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă, canalizare

Acces proprietate :direct din strada Unirii

Mentuni

-Evaluarea s-a efectuat conform suprafețelor mentionate in și Plan de amplasament avand in vedere stadiul de finalizare a lucrarilor

Proprietatea este situata in Jud Buzau, comuna Ulmeni sat Clondiru

### 3.2.Descrierea situatiei juridice

Proprietatea rezidentiala este in proprietatea Primariei Comunei Ulmeni

Proprietatea este compusa din:

- 2 camere -situat în jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1

Documentele din care rezulta dreptul de proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr 21049 nr cerere 106331/25,07,2024
- Hotărâre Consiliu Local Ulmeni nr 70/30,07,2009

Datele despre PUG, PUZ, regulamente urbanism le-am aflat accesand site-ul Primariei comunei Ulmeni, jud Buzau

In timpul vizitei la proprietate am constatat ca proprietatea nu este amenajata interior

In conformitate cu declaratiile proprietarului, amplasamentul este liber de sarcini si dreptul absolut de proprietate asupra sa este transferabil.

Nu am cunoscut de existenta unor eventuale litigii care sa-l afecteze pe locatarul imobilului.

Am considerat corecte si legale documentele prezentate, neavand nici o raspundere in cazul in care nu ar fi asa

### 3.3. Descrierea și analiza terenului/amplasamentului

Amplasamentul se afla intr-o zona unde sunt și alte clădiri rezidentiale -case de locuit

Amplasamentul se afla pe latura vestica a drumului de acces, se afla în zona climatica B pentru sarcinile de vânt ,zona climatica B pentru sarcinile de zăpadă , respectiv zona climatica 2 pentru sarcinile din variațiile de temperatura. Din punct de vedere geologic, terenul este perfect stabil si reprezintă la suprafata prin pamanturi fine ca argile si prafuri, umate in adancime de complexul aluvionar constituit din pietris cu nisip. Adancimea de ingheț este de 90 cm. Sarcinile climatice au valorile  $G_v=0.34$  KN/mp și  $G_z=1.20$  KN/mp. Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona B cu  $K_s=0.025$  și  $T_c=1.5$  sec. Nivelul panzer freatic se întâlnește la adancimi de cca 8 m fata de nivelul terenului, iar pe sezonul cu precipitatii nivelul hidrostatic tinde sa creasca cu 1.5 – 2m

Amplasamentul se învecineaza cu:

- N-nr cad 23180-drum comunal 203C
- E-nr cad 20957
- S-20013
- V-21002

Parcarea nu este o problema în zona amplasamentului .

Amplasamentul se afla în zona periferica a satului Clondiru

Accesul este facil, iar mijloacele de transport in comun la distanta de o ora

Strada la care are acces proprietatea este drumul comunal 203 C

Artere importante de circulatie in apropiere

- auto DN1B

### 3.4.Descrierea cladirii

#### Structura de rezistenta

Structura de rezistenta a cladirii este solicitata la actiunea greutatii proprii,a sarcinilor climatice din vant și zăpadă si la actiunea seismică.

Zona climatica pentru vant se caracterizeaza prin presiunea de referinta  $q_{ref}=0.7$ KPa pentru I.M.R.=50 ani,conform codului de proiectare pentru evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor,CR 1-1-1/2012

Zona climatica pentru zăpadă se caracterizeaza prin incarcarea pe sol  $S_0,k=2.0$ KN/mp pentru I.M.R.=50 ani,conform Codului de proiectare pentru actiunea zăpezii CR 1-1-3/2012

Zona amplasamentului constructiei se caracterizeaza prin acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g=0.35g$  si prin perioada de control (coll)  $T_c=1.6$  pentru I.M.R.=225 de ani si probabilitate 20% de depasire,conform codului de proiectare seismică P100-1/2013

Fundatia este din beton armat,structura de rezistenta este din stalpi și grinzi din beton armat,peretii sunt partial din zidarie,partial din ferestre

Acoperisul este sub forma de pod

Ciădire este alcatuita doar din parter și pod

### 3.5. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Nu exista bunuri mobile

### 3.6. Istoricul proprietatii subiect.

Dreptul de proprietate al "Proprietatis comerciale" reiesea din

- Extras de Carte Funciara nr 21049 nr cerere 106331/25,07,2024
- Hotărâre Consiliu Local Ulmeni nr 70/30,07,2009

Proprietatea se consideră

- ✓ ca fiind liberă de sarcini.
- ✓ a fost evaluat dreptul de proprietate al Primariei Comunei Vernesti proprietar asupra bunului imobil „proprietate rezidentiale” drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

## 4. Analiza pieței imobiliare

Anticiparea - beneficii viitoare generate de proprietatea imobiliara.

Schimbarea - fortele cererii și ale ofertei se afla într-o dinamica permanenta, cere ca evaluatorul sa vizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei studiind tendințele și începutul lor

Cererea și oferta - valoarea este determinata de interactivitatea dintre cerere și oferta existenta la data evaluarii.

Substitutia - un cumparator nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat celălalt de achizitie al unei proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici.

Echilibrul - acest principiu spune ca valoarea proprietatii imobiliare este creata și sustinuta cand elementele contrastante, opuse sau interactiune sunt într-o stare de echilibru.

Factori externi - proprietatile imobiliare pot castiga sau pierde valoarea datorita/din cauza conditiilor sau evenimentelor externe proprietatii.

În urma analizei ariei de piață în care se afla proprietatea subiect utilizarea pentru inchiriere este puțin probabila

Nivelul cererii pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea subiect este destul de mare.

Oferta de proprietati asemanatoare proprietatii subiect nu este foarte mare.

A Analiza productivitatii proprietatii: definirea subiectului ca produs în piața specifica

Apartamentul se afla într-o zona centrala a mun Buzau iar în imediata vecinatate se afla alte proprietati

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente -numarul de vanzatori și cumparatori care actioneaza este relativ mic

- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, la numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, atunci tranzacția este periclitată.

- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot fi de către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rarori extins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

din cauza factorilor acestora, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața terenului, dimensiunea construcției, finisajele, vârsta imobilului, facilități ș.a., într-un cuvânt, caracteristicile proprietății care determină capacitatea sa productivă și utilizările sale potențiale sunt de ordin fizic, juridic, de localizare și acestea se constituie într-o bază pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În acest context, caracteristicile fizice, juridice și de localizare ale proprietății subiect sunt recunoscute în plata specifică.

#### B. Delimitarea pieței

Amplasamentul se află lângă drumul comunal 203 C care este principala arteră din zonă, ceea ce înseamnă un avantaj pentru proprietățile comerciale.

Piața noastră specifică se află în zona periferică a satului Clondru.

Marea majoritate a terenurilor și caselor de locuit învecinate sunt tranzacționate în scop rezidențial.

Clienții sunt în majoritate persoane fizice.

Piața proprietății comerciale în zona specifică este destul de limitată datorită ariei geografice destul de restrânsă.

În cadrul analizei pieței specifice am avut în atenție următorii factori ai valorii:

- raritate – raritate – dorința – putere efectivă de cumpărare

C. Analiza cererii: cumpărătorii potențiali sunt persoanele juridice și fizice.

Pe piața imobiliară 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 și a locațiilor (chiriilor) tinde să varieze direct cu schimbările de

cerere , fiind astfel influentata de cererea curenta dorinta si puterea de cumparare sunt factori de influenta ai cererii probabile si solvabile .

Alti factori importanti de influenta a cererii si a analizei acesteia sunt:

- populatia din aria de piata a locuintelor=nivel mediu al clasei sociale
  - nivelul veniturilor si al salariilor = mediu
  - tipologia locurilor de munca si rata somajului
  - raportul dintre spatiile ocupate de catre proprietari si cele ocupate de catre chiriasi=mai multi proprietari decat chiriasi(nivelul locatiilor este ridicat)
  - considerente financiare
    - \*niveleul economiilor=mediu
    - \*conditiile de creditare = facile
  - \*planul de urbanism si directiile de dezvoltare urbanistica = indraznete si moderne
- factori ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii =neglijabili

D. Analiza ofertei: Acum pe piata sunt 4 proprietati rezidentiale de vanzare in zona subiect.

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp .

Oferta competitiva este oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare /inchiriere care sunt asimilabile(caracteristicilor si utilitatii)proprietatii subiect

Utilitatea si raritatea sunt factori ce influenteaza in general oferta competitiva de pe piata

Prin prisma analizei pietei tranzactionarii /inchirierilor am urmarit:

- amplasamente si constructii cu utilitate similara , dar si perceptia pietei cu privire la plusul sau minusul in utilitate
- nivelul ofertei curente si viitoare pe segmentul terenuri construibile si al proprietatilor industriale
- comparatii intre proprietatea subiect si:
  - \* terenuri similare expuse in paralel pe piata
  - \* ansambluri teren+constructie cu destinatie rezidentiala
- durata medie de expunere pe piata a proprietatilor similare cu proprietatea Subiect

Referitor la vanzarea terenurilor libere , a amplasamentelor si proprietatilor imobiliare asemanatoare si comparabile cu proprietatea subiect , acestea sunt ofertate in aria specifica la preturi care variaza functie de localizare /pozitionare, suprafata , utilitati , stare fizica ,situatie juridica.In zona unde se afla proprietatea subiect,preturile acestor tipuri de tranzactii s-au majorat considerabil in ultimii 2-3 ani , dupa iesirea din criza financiara.In general , timpul de expunere pe piata al proprietatilor imobiliare din aria specifica variaza in intervalul catorva luni.

E. Interactiunea cererii cu oferta:

Din punct de vedere teoretic , in prezent punctul de echilibru dintre cererile si ofertele din piata imobiliara este dificil de atins, cel putin pentru ca ciclul imobiliar nu poate fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor , datorita instabilitatii economice , activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung sau scurt.Pe termen scurt , ciclul depinde de schimbarile care se produc la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale , in timp ce pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

„Cresterea preturilor va mai dura cel putin un an ,daca nu se intampla ceva semnificativ rau.Aceasta evolutie este alimentata de faptul ca Romania are cea mai

mare creștere economică din UE , de creșterea salariului minim și mediu, dar este influențată și de modul în care se va pune în aplicare programul de guvernare și în ce măsură vor fi sau nu mișcări sociale. Totuși , nu vom asista la creșteri spectaculoase de preturi. În cele mai multe zone nu s-a ajuns la nivelul din 2007 dar sunt și locuri în care s-a depășit acest nivel. ” spunea de curând dnul Daniel Manate, președinte ANEVAR în perioada 2017-2016.

La rândul lor, băncile observă o continuare a tendinței de majorare a preturilor pe termen scurt, după cum reiese din ultimul sondaj privind creditarea companiilor nefinanciare și a populației realizat de Banca Națională a României (BNR)

Relativ piața din aria noastră specifică , opinez că echilibrul dintre cerere și ofertă este instabil fragil , momentan cererea situându-se la cote relativ echilibrate cu oferta însă ceva mai mici, iar rata de absorbție este rezonabilă. Piața imobiliară din aria specifică se află într-un ciclu de recuperare după cel de recesiune din perioada crizei financiare 2008-2013.

Numărul terenurilor libere și al proprietăților industriale finalizate scoase oferite pentru a fi tranzacționate sau închiriate în zona proprietății subiect este de ordinul catorva unitati , sub 10. în condițiile în care as aprecia că numărul de cereri este ceva mai ridicat , prin urmare definesc piața zonei specifice ca fiind una a vânzătorului

#### F Previzunea absorbției proprietății Subiect în aria specifică și concluzii

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciez că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie cu un număr mediu de tranzacții și perioade medii de expunere a proprietăților pe piața. Analiza cererilor și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat , piața nu este una activă , cererea și oferta fiind la nivel scăzut , cu un ușor avantaj în favoarea ofertei , ceea ce creează permisele vânzării într-o perioadă de timp medie a proprietăților similare.

Estimez că, în condițiile în care proprietarul va propune pieței un pret pentru tranzacționare care să fie apropiat celui corespunzător estimării valorii pe piața din acest raport , perioada de expunere pe piața a proprietății subiect se poate încadra în limita a 8-12 luni.

Oferta de proprietăți similare finalizate este barecum în stagnare.

Cererea de proprietăți similare este în creștere sensibilă.

Piața consemnează echilibru instabil în favoarea vânzătorului .

COTATII= piața de valori ale preturilor oferite spre vânzare sau închiriere și negociate pentru proprietăți asemănătoare celei subiect situate în aria specifică:

\*Oferte vânzare teren :7-12 euro /mp

\*Oferte tranzacționare construcții finalizate 60 000 euro

#### Tipul de piața analizat Arealul de piața analizat

Piața specifică proprietății este cea a proprietăților cu destinație comercială din zona rurală a comunei Ulmeni

#### **Tendințele pieței imobiliare**

În ceea ce privește piața imobiliară a proprietăților de tip comercial din județul Buzău, com. Ulmeni aceasta va avea o tendință de stagnare sau chiar de scădere a pretului de vânzare practicate la acest moment. Acest lucru se datorează faptului că majoritatea proprietăților de astfel de proprietăți solicită preturi de vânzare sau chirie relativ mari, care nu au justificare economică.

Pe lângă acestea trebuie luat în considerare și faptul că cererea solvabilă este

limitata datorita noilor politici bancare.

Pe fondul economic actual,avand in vedere situatia de pe piata bancara:scaderea gradului general de indatorare,cresterea dobanzilor,scaderea drastica a numarului de tranzactii pe piata specifica,limitarea unor activitati economice,urmeaza o perioada de scadere a cererii;creste oferta in raport cu cererea;exista posibilitatea scaderii preturilor

Factorii principali ai scaderii sunt preturile ce depasesc posibilitatile reale ale cumparatorilor,inaspirarea politicilor de creditare si in final inaccesibilitatea la creditare

## 5.Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare este primul punct de analiza paralela a variantelor de utilizare a proprietatilor si a pietei specifice ce ar pune cel mai bine in valoare proprietatea. Concluzia CMBU va indica o anumita piata specifica si eventualele cerinte de reconversie, modificare a proprietatii. Aceasta poate fi piata existenta aferenta utilizarii existente sau, din contra, o alta piata ce se dovedeste a fi mai avantajoasa.

Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Obiectul evaluarii este "proprietatea comerciala" Situala in jud.Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru nr cad 21049-C1

### Testul de permisivitate legala

Pentru a verifica daca utilizarea rezidentiala fara patuza.este permisa legal am analizat PUZ Buzau – UAT Buzau. Documentul precizeaza ca terenul este intravilan, cu categoria curti-construcții este situat in zona de locuinte cu regim de inaltime P+2

De asemenea zona.vercinala:is nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala. Ca urmare consider ca dezvoltarea "proprietate rezidentiala"este permisa legal. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa efectueze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

### Testul pentru posibilitatea fizica

Forma, dimensiunile si topografia terenului existenta **utilitatilor si faptul** ca nu se identifica riscuri de producere a unor neconformitati permit edificarea unei cladiri comerciale conforme cu standardul zonei.

Drept urmare apreciez ca dezvoltarea "proprietate comerciala" este fizic posibila. Nu se identifica nici un fel de constrangere impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii.

### Testul fezabilitatii financiare

Este fizic posibila si legal permisa dezvoltarea unei cladiri comerciale

Analiza pietei a relevat tranzactii recente cu proprietati rezidentiale similare catre utilizatorii finali.

Astfel de constructii sau tranzactii nu s-ar realiza daca dezvoltarea nu ar fi fezabila financiar. Ca urmare, anticiparea pietei indica faptul ca utilizarea este fezabila financiar

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate sustine pe termen lung

### Testul valorii maximare

Din aplicarea secventiala a criteriilor de mai sus rezulta ca utilizarea maxim productiva a intregii proprietati este cea rezidentiala

**Concluzii:**

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidentiala
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- Cumparatorul cel mai probabil persoane fizice si juridice
- Dezvoltarea ideala este proprietate rezidentiala.

#### a. Planificarea

In aceasta etapa au fost evidentiare caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de clienti, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese in timpul inspectiei pe teren.

Caracteristicile relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul, vecinatatile, puncte de interes, principalele artere din zona.

#### b. Colectarea

Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate.

#### c. Analiza

Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor in vederea restrangerii informatiilor si identificari de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

#### d. Diseminarea

Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin repartizarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate

In cazul prezentei evaluarii procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea fisei de colectare a informatiilor de piata cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare aferente spre vanzare la data evaluarii.

Astfel, pretul cel mai probabil ce ar fi platit pentru imobilul evaluat are la baza informatii relevante culese in etapa extinsa de colectare a informatiilor, din diverse surse de informatii care au fost ulterior prelucrate, analizate si verificate.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata pentru utilizarea existenta-proprietate comerciala

## 6. Aplicarea abordarilor in evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata -este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018

**Pentru a estima valoarea proprietatii pe care o evaluez am folosit urmatoarele abordari:**

- abordarea prin piata
- abordarea prin piata (comparatia directa) este cea mai adecvata abordare atunci când exista suficiente informatii credibile privind tranzactii și/sau oferte recente
- abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietăți imobiliare care genereaza venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței

-abordarea prin cost poate fi aplicata de evaluator atunci când constructiile din cadrul proprietății subiect sunt relativ noi și sunt afectate de deprecieri mici și când sunt disponibile informații despre terenuri libere, cu atractivitate similara, vândute sau oferite spre vânzare recent și când proprietatea nu e finalizata

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori pe care le-am interpretat și prin reconcilierea lor am format o opinie privind valoarea.

Etapela parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului;
- inspectia amplasamentului,aprecierea starii tehnice a acestuia,
- discuții purtate cu persoane competente din partea clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selecția tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese,interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre client;
- informații privind istoricul amplasamentului,lucrările de reparații efectuate,lucrări de investiții realizate de către proprietar,situatia juridica a clădirilor,situatia juridica a terenului etc.

Acesie documente și informații au fost puse la dispozitie mea de către client care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate

## **7.Abordarea prin piata**

### **7.1 Estimarea chiriei de plata-abordarea prin piata**

Conform standardelor de evaluare ANEVAR, editie 2024 abordarea prin piata este definita astfel:

O abordare în evaluare care ofera o discutie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret este cunoscut.

Cele trei abordari descrise și definite în Standardele și Ghidurile de Evaluare (SEV 100"Cadru general în GEV630 Evaluarea bunurilor imobile)sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Pentru evaluarea proprietatii Subiect nu am ales să folosesc nici abordarea prin venit și nici pe cea de cost pentru ca am considerat ca nu sunt suficient de potrivite.

În cele ce urmeaza ma voi referi doar la "abordarea prin piata".

Abordarea prin piata este cunoscuta și sub denumirea de comparatie vanzarilor.

Preturile de vânzare ale proprietăților comparabile reflecta o serie de factori care influenteza mai mult sau mai puțin valoarea proprietatii subiect Pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative.

Acestea pot fi utilizate" atat în mod separat, cat și în combinatie unele cu altele".

Abordarea prin plată sau comparatia directă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte credibile, iar pentru evaluarea terenului este cea mai recomandată metoda.

Dacă ne referim la proprietatile comparabile, prețurile de vânzare ale acestora reflectă o serie de factori care influențează valoarea proprietății subiect.

**Tehnici cantitative:**

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistică
- analiza costurilor

**Tehnici calitative:**

- analiza comparațiilor relative
- analiza tendințelor
- analiza clasamentului
- interviuri

Pentru proprietatea analizată, datorită amplasamentului și destinației, am considerat oportun aplicarea abordării prin piață cu tehnici cantitative.

Premisa majoră a metodei prin comparația vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietati imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietati competitive și comparabile. Această metodă utilizează analiza pietei în vederea identificării de tranzacții sau oferte ale unor proprietati similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile și informațiile referitoare la ofertele de bunuri similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față ca tehnică de comparație se va utiliza comparația directă, atât tehnica procentuală cât și tehnica valorică.

Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor, care se aplică prețurilor unor oferte comparabile și reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație pe prima coloană proprietatea evaluată, iar pe celelalte coloane proprietăți comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate valonic și procentual din preț de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală.

Ofertele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare din zona studiată, existente în paginile de web ale diferitelor site-uri imobiliare anexate la pag 32

Trebuie precizat faptul că, pentru comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este absolut, iar condițiile de vânzare-plată cash.

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietati similare cu proprietatea subiect, am ales un număr de 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul

analizei, care in opinia mea se apropie cel mai mult de proprietatea subiect. Astfel in tabelul de mai jos se regasesc grila de ajustare a comparabilor de piata. In tabelul de la pagina 30 se gasesc ofertele selectate din zona analizata

In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferta de vanzare in conformitate cu GEV630 punctele 40-45. Intentiile de vanzare nu sunt similare cu termenul „tranzactii” intrucat pot exista diferente considerabile intre o potentiala actiune viitoare versus o actiune consumata, piata fiind mediul de interactiune dintre cerere si oferta in contextul economico-social din momentul tranzactionarii.

In cazul de fata s-au utilizat doar oferte de vanzari care au fost verificate. Am considerat relevante informatiile de pe site-urile de specialitate (imobiliare.ro, ofx.ro, lajunate.ro, pubi24.ro)

## 7.2. Abordarea prin piata pentru imobil. Aplicare

Pentru evaluarea imobilului in mod uzual se iau in considerare dimensiunile (suprafata) si configuratia acestuia, nr de camere, nr bai, starea finisajelor, etajul la care se afla apartamentul

Cea mai mare importanta in alegerea valorii finale o vor avea tranzactiile care necesita cele mai putine ajustari si a caror suma bruta a valorilor ajustarilor este cea mai mica. In acelasi timp, importanta va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile

In continuare, voi prezenta rationamentul impreuna cu argumentele care stau la baza ajustarilor pe care le-am aplicat elementelor de comparatie respective.

De ce aplicam ajustari? Pentru ca tehnicile cantitative de evaluare presupun aplicarea de ajustari asupra preturilor de vanzare ale proprietatilor comparabile in scopul de a reusi aducerea acestora din urma intr-o stare de similitudine, fiecare cu fiecare si cu proprietatea Subiect, din punct de vedere al elementelor lor de

comparatie. Ca urmare a negocierilor avute cu proprietarii/agentii imobiliari am scazut punctual preturile initiale de oferta, aplicand fiecaruia procentul maxim de discount pe care vanzatorul a fost dispus sa fi acorde.

Astfel, am purces in continuare la efectuarea ajustarilor folosind ca baza de calcul, preturile pe care le numim „Pret net de Vanzare pe m<sup>2</sup>” exprimate in Euro.

Referitor la cele cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii, nu am aplicat ajustari pentru ca, din aceste puncte de vedere, cele cinci proprietati comparabile sunt similare atat intre ele cat si cu proprietatea subiect. Am analizat sase proprietati comparabile din care am ales patru pe care le-am considerat reprezentative.

**Intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar in care conduce la o forma, este cea mai buna utilizare.**

Pentru estimarea chiriei de plata s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

-suprafata proprietatii analizate;

-la baza evaluarii a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezinta utilizarea rezonabila probabila si legala a unui apartament care este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare

**7.3. Tabelul 1- Caracteristici proprietate Subiect si proprietatile comparabile:**

AJUSTAR: SPECIFICE TRANZACTIONARI					
M. C.	Descrierea elementelor de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 pag 32	Comparabila 2 pag 34	Comparabila 3 pag 38
1	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
2	Prat de ofera-euro		50%	10%	40%
	Marja de negociere-euro		-50	-10	-40
	Marja de negociere %		-10%	-10%	-10%
3	Prat de inchiriere		450	90	350
d	Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
	Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
	Prat ajustat		450	90	350
E	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
	Prat ajustat		450	90	350
6	Conditii de inchiriere	repartitoare	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
	Prat ajustat		450	90	350
7	Conditii de plata	Prezent	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
	Prat ajustat		450	90	350
CARACTERISTICI PROPRIETATE SUBIECT SI A PROPRIETATILOR COMPARABILE					
	Proprietatea subiect	Comparabila 1 pag 32	Comparabila 2 pag 34	Comparabila 3 pag 38	
1	Localizare	Jud Buzau com Ulmeni sat Ciandru nr cas 24048-C1	Jud Ialomita com Gura Ialomitei	Jud Ialomita com Buza	Jud Buzau mun Buzau cartier Miori 3
2	Suprafata (mp)	34	80	100	100
3	Nr camere	2	2	2	2
4	Nr bai	1	1	1	1
5	Eta)	parter	parter	parter	parter
6	Incalzire/pea calda	Soba teracota	Radiator electric	Radiator electric	Radiator electric
7	Racire	Fis AC	-	Nu	Nu
8	Nr balcoane				
9	izolatie termica	Nu	Nu	Nu	Nu
10	Mobilier/mobilier	Nu	Nu	Nu	Nu
11	Decorandati/ garmdecorandati	Decorandati	Decorandati	Decorandati	Semidecorandati
12	Finisaje	simplu	simplu	simplu	simplu

### 7.4. Tabelul 2- Ajustari specifice proprietatii

Elemente comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 anexa pag 32	Comparabila 2 anexa pag 34	Comparabila 3 anexa pag 36
Identificare	Jud Buzau com Ulmeni sat Clondra nr 33d 21049-C1	Jud Ialomita com Gara Ialomita	Jud Ialomita com Butu	Jud Buzau mun Buzau cartier Micro 2
Pret ajustat-euro		500	100	400
Scurtata imp:	54	62	100	100
Ajustare-%		-60%	-60%	-50%
Ajustare-euro		-250	-30	-200
Nr camere	2	3	3	3
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	-	0
Localizare	Jud Buzau com Ulmeni sat Clondra nr 33d 21049-C1	Jud Ialomita com Gara Ialomitei	Jud Ialomita com Butu	Jud Buzau mun Buzau cartier Micro 2
Ajustare-%		-20%	0	-20%
Ajustare-euro		-100	0	-80
Etaj	parter	parter	parter	parter
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	0	0
Incalzire/scazde	Soba toracota	Radiator elastic	Soba toracota	Radiator electric
Ajustare-%		-20%	0	-20%
Ajustare-euro		-100	0	-80
Bedie	Fara AC	Fara AC	Fara AC	Fara AC
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	0	0
Izolatie termica	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	0	0
Modulinar mobilat	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	0	0
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Ajustare-%		0	0	0
Ajustare-euro		0	0	0
Ajustare totala neta %		-90%	-80%	-50%
Ajustare totala neta-euro		-450	-80	-380
Pret ajustat		50	20	40
Ajustare totala bruta %		60%	80	90
Ajustare totala bruta-euro		450	80	380

NR. AJUSTARI

3

1

2

**VALOARE ESTIMATA CHIRIE DE PIATA=20 euro**

**Euro=4,97 lei**

**VALOAREA ESTIMATA CHIRIE DE PIATA =99,4 lei**

**TABEL COMPARABILE ANALIZA PIETEI**

Caracteristici comparabile	Comparabila 1 anexa pag 40	Comparabila 2 anexa pag 42	Comparabila 3 anexa pag 44
Oferta-euro	1 500	1 800	600
Suprafata-mp	240	360	150
Nr camere	5	6	5
Nr bai	2	2	2
Finisaje	medii	medii	medii
Etaj	Parter+pod	3+4	4+4
Încalzire/apu calda	Centrala termica	Centrala termica	Centrala termica
Racire AC	Da	Nu	Da
Izolatie termica	Da	Da	Da
Mobilier/nemobilat	Da	Nu	Da
Localizare	Jud Buzau com Costesti sat Spataru	Jud Buzau com Florica	Jud Buzau com Costesti
PIF	1980	2008	2010
Decomandat/semi-decomandat	decomandat	semi-decomandat	decomandat

### 7.5 Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii. Explicatii ajustari

Ajustare suprafata-din analiza pietei am constatat ca comparabilele 1,2 și 3 trebuie ajustate negativ cu 50%,80% și 50% deoarece au suprafata mai mare decât proprietatea subiect.

Ajustare localizare-din analiza pietei am constatat ca comparabilele 1 și 3 trebuie ajustate negativ cu 20% deoarece au o localizare mai buna.

Ajustare incalzire/apa calda-din analiza pietei și am ajustat negativ cu 20% comparabilele 1 și 3 deoarece proprietatea subiect are încălzire cu soba teracota.

Am ales comparabila 2, deoarece are un nr mic de ajustari și este cea mai apropiata de proprietatea subiect.

**În concluzie valoarea estimata a chiriei de piata este**

**20 euro**

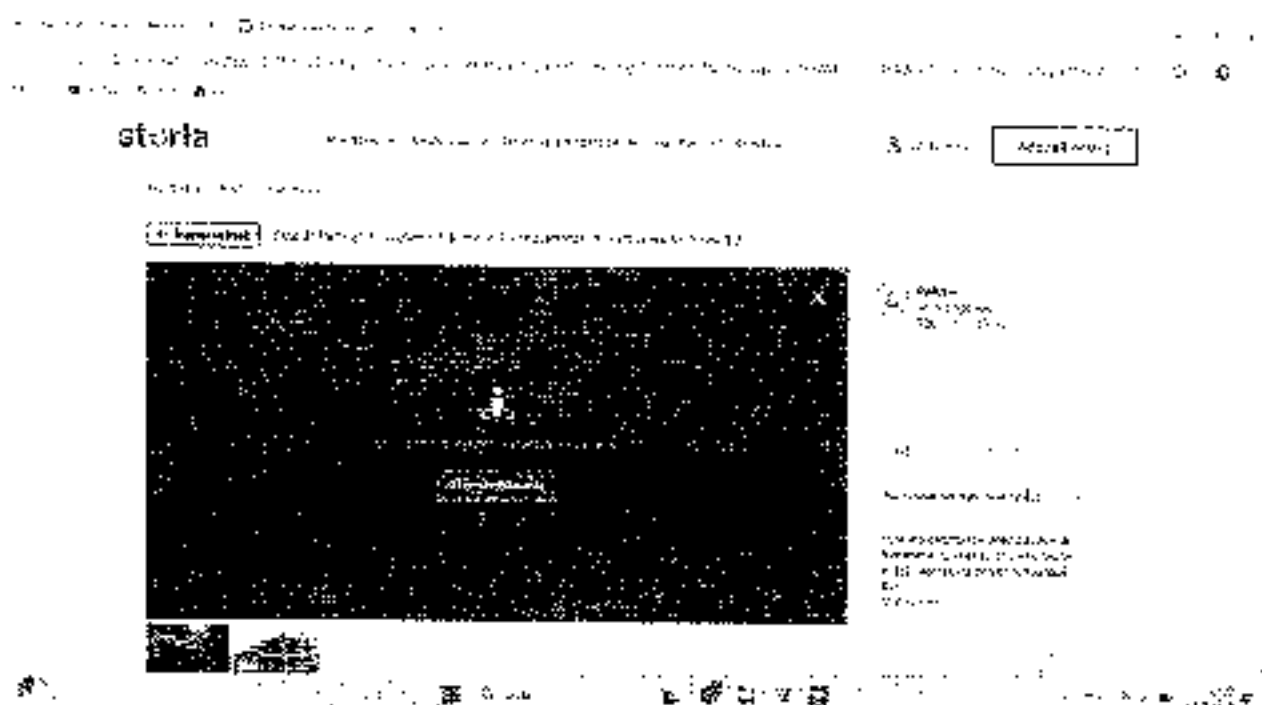
**100 lei**

Semnatura  
Varzaru Gerard George  
membru titular ANEVAR-EPI  
legitimatie 19044 valabilă 2024

data 01.08.2024

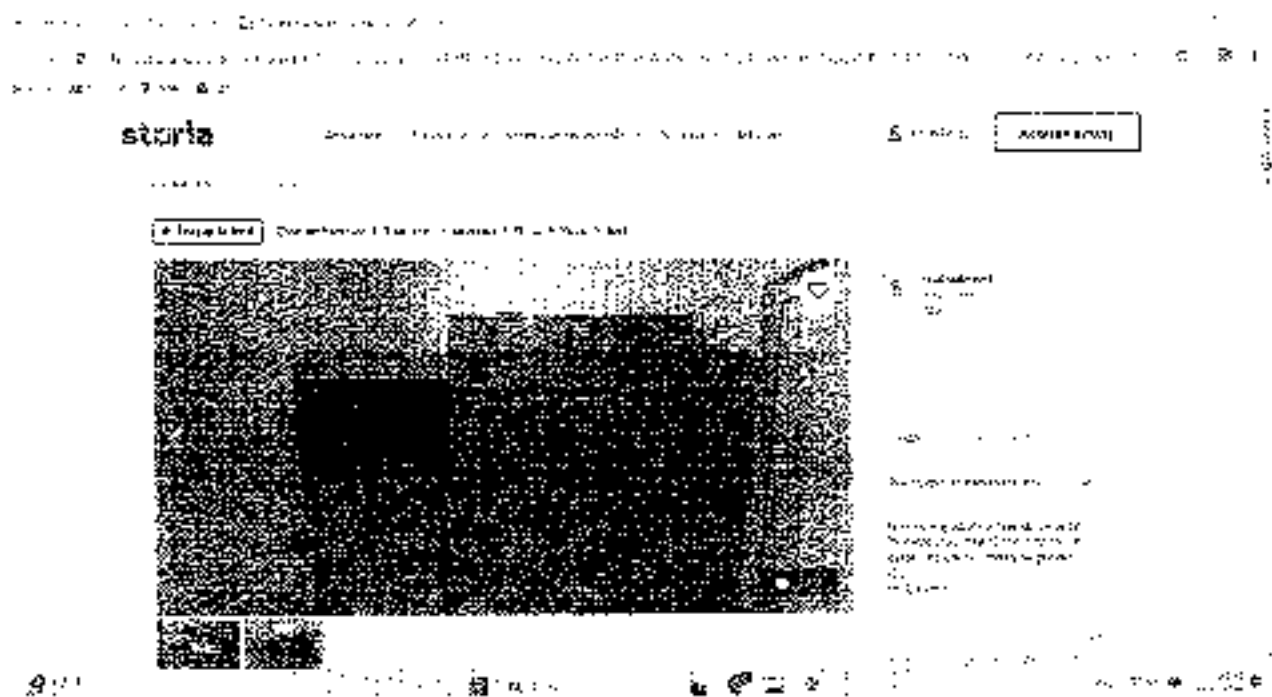


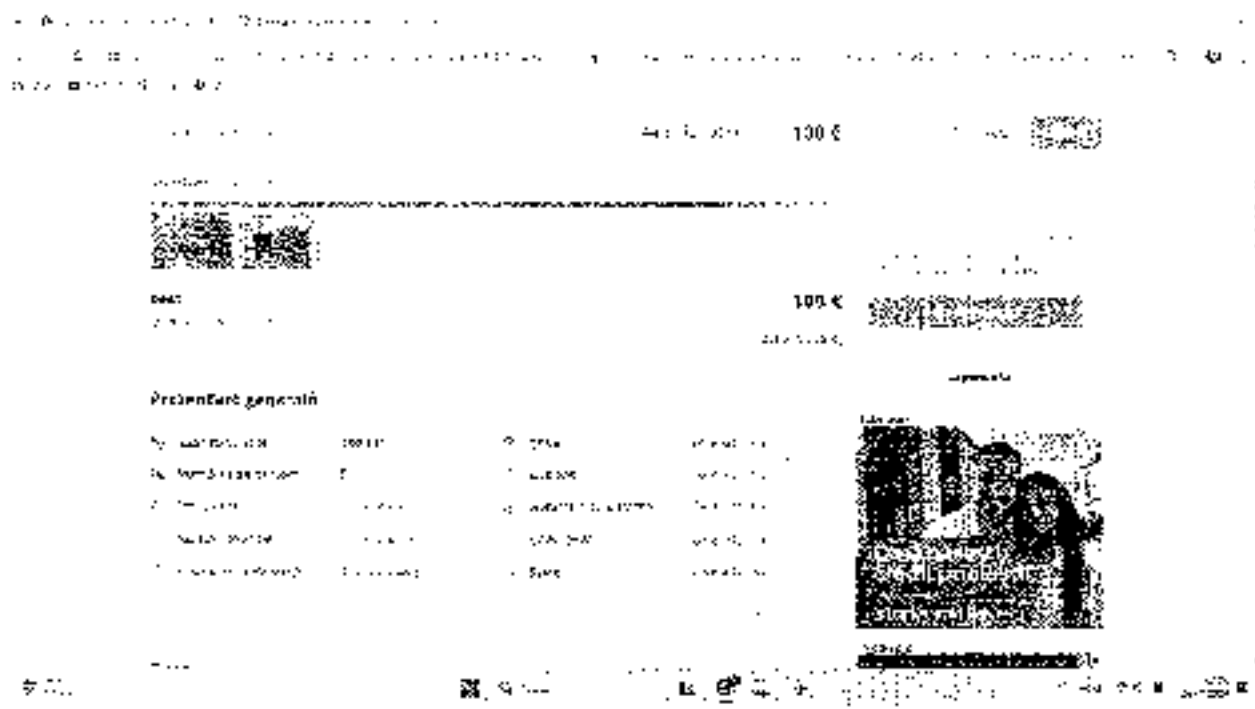
## Comparabila 1





## Comparabila 2





### Comparabila 3

**Casa 3 camere langa Buzau**

**400 €**

100 m<sup>2</sup> teren  
100 m<sup>2</sup> casa  
100 m<sup>2</sup> teren

**DESCRIERE**

Casa este situata pe strada nr. 10 langa Buzau, langa drumul principal din zona. Casa este construita pe un teren de 100 m<sup>2</sup>. Casa este construita in anul 1990, are 3 camere, baie, bucatarie, living, hol, scara, terasa, curteaza si este in stare buna de locuit. Casa este situata langa drumul principal din zona si este foarte accesibila. Casa este construita pe un teren de 100 m<sup>2</sup> si are o curteaza de 100 m<sup>2</sup>. Casa este construita in anul 1990 si are 3 camere, baie, bucatarie, living, hol, scara, terasa, curteaza si este in stare buna de locuit.

100 m<sup>2</sup> teren  
100 m<sup>2</sup> casa  
100 m<sup>2</sup> teren

**PROFESIONIST**

**ANEXE**

**DESCRIERE**

Casa este situata pe strada nr. 10 langa Buzau, langa drumul principal din zona. Casa este construita pe un teren de 100 m<sup>2</sup>. Casa este construita in anul 1990, are 3 camere, baie, bucatarie, living, hol, scara, terasa, curteaza si este in stare buna de locuit. Casa este situata langa drumul principal din zona si este foarte accesibila. Casa este construita pe un teren de 100 m<sup>2</sup> si are o curteaza de 100 m<sup>2</sup>. Casa este construita in anul 1990 si are 3 camere, baie, bucatarie, living, hol, scara, terasa, curteaza si este in stare buna de locuit.









...  
 ...  
 ...

...  
 ...  
**Casa Gamere, 150mp, cal Cer CORINCA** ...  
 ...  
 ...

**Prezentare generala**

A. Suprafata totala	220mp	B. Etaj	1 etaj
B. Suprafata construita	4	C. Tip constructie	casuta
C. Tip constructie	casuta	D. Tip constructie	casuta
D. Tip constructie	casuta	E. Tip constructie	casuta
E. Tip constructie	casuta	F. Tip constructie	casuta



**descriere**

...  
 ...  
 ...



...  
 ...  
 ...

### Comparabila 3 - analiza pietei

