

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

**privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 1000 mp
identificat prin C.F. nr. 24616 Ulmeni, proprietate privata a
comunei Ulmeni, jud. Buzau**

Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni, inregistrat la nr. 6703/03.10.2024;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr. 6704/03.10.2024;
- avizul secretarului general al comunei Ulmeni, judetului Buzau, dat pe proiectul de hotarare;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricultura, administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe proiectul de hotarare nr. 6983/10.10.2024;
- prevederile Hotararii Consiliului Local Ulmeni nr. 21/2014, pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vanzarea bunurilor imobile-terenuri si constructii, proprietate privata a comunei Ulmeni, judetul Buzau;
- raportul de evaluare intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR Varzaru Gerard George;
- prevederile art. 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, actualizata;
- prevederile OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art. 129 al. (2) lit. d), lit. e) si al. (7) lit. n), alin (9), precum și art. 132, art. 139 alin 3 lit f), art. 196 alin 1 lit. a) din OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

H O T A R A S T E :

ART.1. Se aproba vanzarea terenului in suprafata de 1000 mp identificat prin C.F. nr. 24616 Ulmeni, proprietate privata a comunei Ulmeni, jud. Buzau, conform **anexei nr. 1** la prezenta hotarare.

ART.2. Se aproba **raportul de evaluare** al terenului mentionat la art. 1 intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR Varzaru Gerard George conform **anexei nr. 2** la prezenta hotarare.

ART.3. Se aproba pretul de vanzare al terenului mentionat la art. 1 in suma de **27.500 lei**, compusa din valoarea terenului si costul raportului de evaluare.

ART.4. Achitarea contravalorii terenului se va face inaintea autentificarii contractului de vanzare-cumparare la notariat.

ART.5. Se aproba modificarea inventarului Comeniului privat al comunei Ulmeni, avand in vedere prevederile art. 1 din prezenta hotarare.

ART.6. Se imputerniceste Primarul comunei Ulmeni, jud. Buzau, in vederea reprezentarii comunei pentru perfectarea si indeplinirea contractului de vanzare-cumparare la notariat.

ART.7. Cheltuielile coazionate cu autentificarea contractului se suporta de catre cumparator.

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 10.10.2024, cu respectarea procedurilor art.139, alin.(3), din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu un numar de 13 voturi "pentru", 0 "abtineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 13 consilieri in functie si 13 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 58/10.10.2024
ULMENI**



ANCFP
ANULAREA CĂRȚII FUNCIARĂ

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 24616 Ulmeni

Nr. carte 05125
Zona 09
Cadastru 01
Anul 2024

Cod valutar

RO123456789



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Sărata, Str. Teilor, Nr. 13, Jud. Buzău, Cv. 37, P. 421

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24616	1.000	Teren împreună;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	24616-01	Loc. Sărata, Str. Teilor, Nr. 13, Jud. Buzău, Cv. 37, P. 421	Nr. niveluri: 1; S. construită la 60,68 mp; S. construită desfurată 68 mp; LOCALITĂȚĂ: Construită în anul 2001

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
99125 / 09/07/2024		
Act Administrativ nr. 23, din 30/12/2004 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA ULMENI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE -dobândit prin lege, cota actuală 1/3 1: COMUNA ULMENI, CIF:4055858	A1
Act Administrativ nr. 1288, din 02/11/1998 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ULMENI;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE -pe durata existenței construcției 1: MATEI IONUȚ	A1
Act Notarial nr. 110, din 20/06/2024 emis de BIN SIMION SAMIR; Act Notarial nr. 188, din 30/10/2023 emis de BIN SIMION SAMIR;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin succesiune, cota actuală 1/3 1: MATEI IONUȚ	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

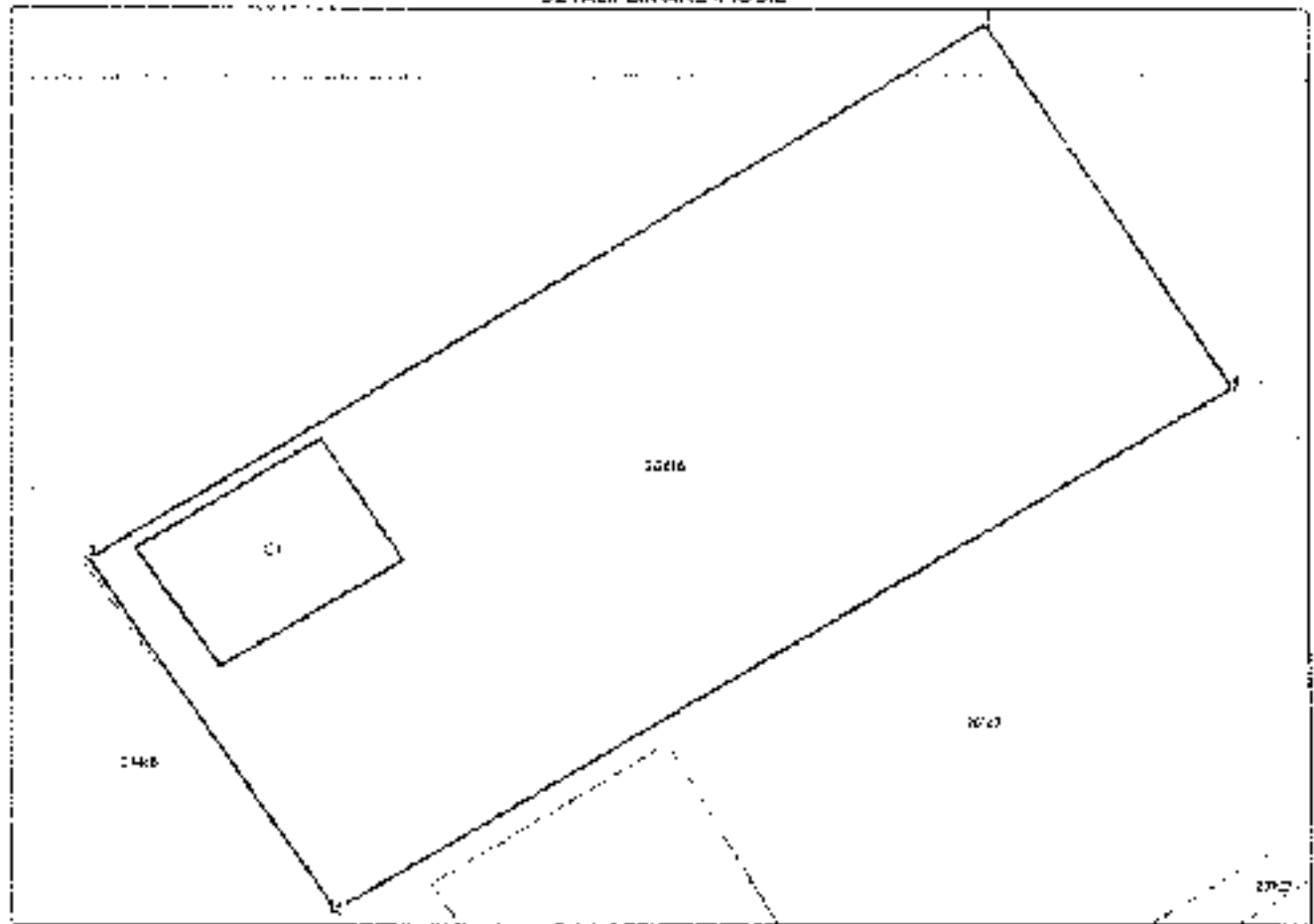
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
24616	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Immobiliar	Suprafața (mp)	Țară	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	450	37	421	-	
2	arabil	DA	550	37	421	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. imp.	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24616-Ct	construcții de locuințe	58	Cu acte	S. construită la sol: 68 mp, S. construită desfășurată: 68 mp; LOCUINȚĂ Construită în anul 2001

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48,947
2	3	20,18

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment m (m)
3	4	48.847
4	*	20.784

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru doborâtarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, în Ordin de plată cont OCPI nr.126/26-08-2024 în suma de 500, pentru serviciul de publicitate Imobiliară cu codul nr. 711, 237.

Data soluționării,

27-08-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MARIA TESLEA

(dăruia și semnătura)

Referent,

(parefa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Mun. Buzău, Blvd. Calea Eroilor, Nr. 10, Cod Postal 120726

Nr. ordine	98825
Zona	09
Luna	07
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 24616 / UAT Ulmeni

TEREN Intravilan

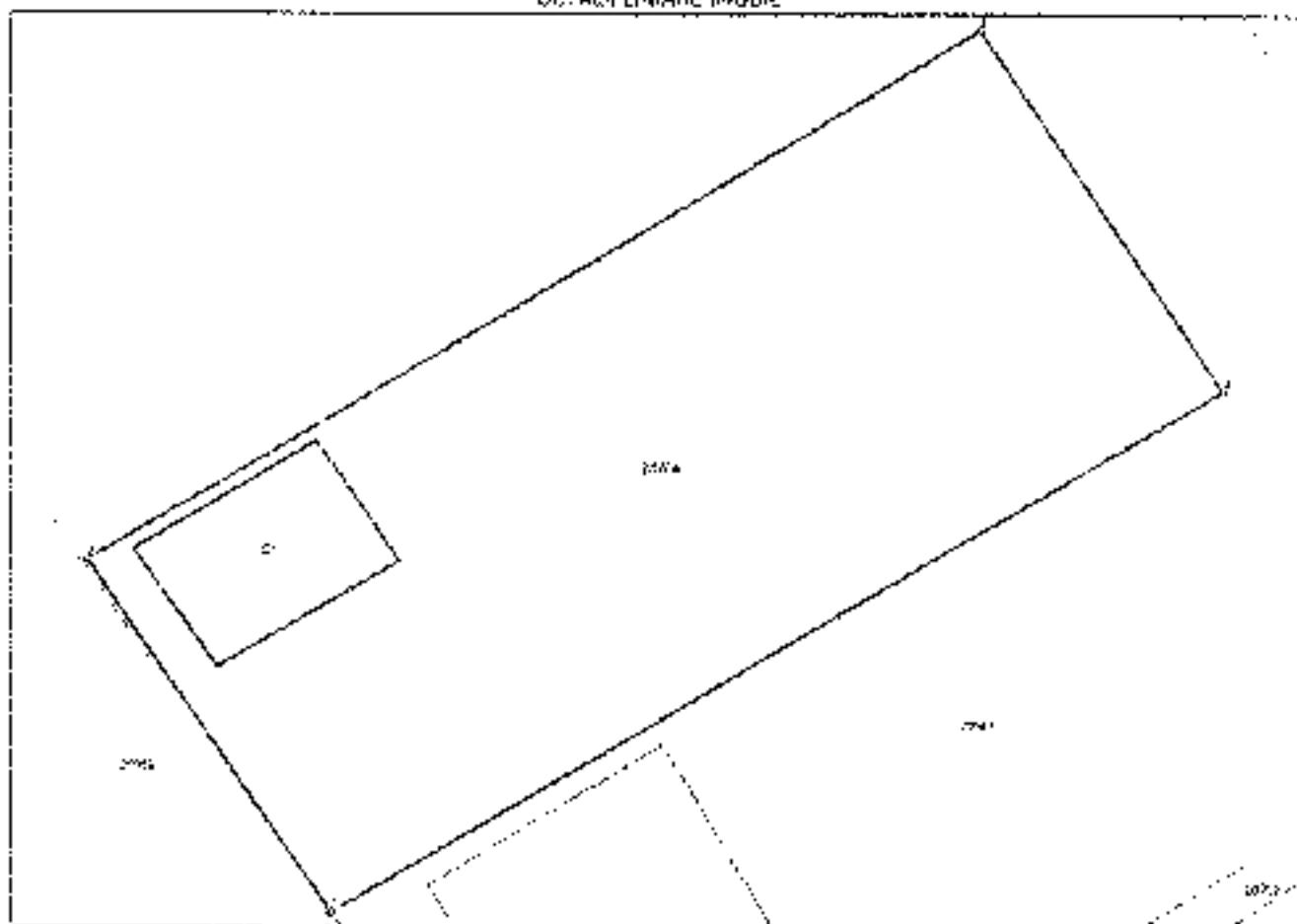
Adresa: Loc. Sarata, Str. Teilor, Nr. 13, Jud. Buzau, Cv. 37, P. 421

Comuna/Oraș/Municipiu: Ulmeni

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
24616	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereop 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Incastrare în zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Irare vilan	Suprafațe (mp)	Taxa	Parcelă	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	450	37	421	
2	arabil	DA	550	37	421	
TOTAL:			1.000			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24616-01	construcții de locuințe	68	Cu acte	LOCUIȚĂ; Construită în anul 2001

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

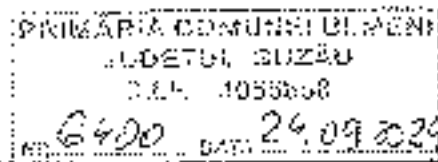
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmente (m)
1	2	48.647
2	3	20.18
3	4	48.847
4	1	20.784

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 ** Distanțe dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu detele din planul cadastral de carte funciară și OCPI BŪZAU la data: 27-08-2024
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1990, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

GEORGIANA-CLAUDIA MARIN



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

RAPORT DE EVALUARE

A proprietatii imobiliare "PROPRIETATII IMOBILIARE-AMPLASAMENT"-proprietar
Comuna Ulmeni,situata în jud.Buzau com: Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13,
nr.cadastral 24616

Proprietar și client : **Comuna Ulmeni**
jud Buzau

Utilizator desemnat : **Comuna**
Ulmeni jud Buzau

Data:23.09.2024



- septembrie 2024-

CUPRINS

Sofecare 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- imobile.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 Restricti 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/amploasamentului	Pag 18
3.4 Descrierea cladirilor	Pag 18
3.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietate imobiliara	Pag 20
3.8 Istoricul proprietatii subiect	Pag 20
4.Analiza prelei imobiliare	Pag 20
5.Analiza celei mai bune utilizari	Pag 24
6.Aplicarea abordarilor in evaluare	Pag 26
7 Abordarea prin cost	Pag 27
7.1 Evaluarea terenului-abordarea prin piata	Pag 27
7.2 Abordarea prin piata pentru teren.Aplicare	Pag 28
7.3 Tabelul 1-Caracteristici proprietate Subiect si terenurile comparabile	Pag 29
7.4 Tabelul 2-Evaluarea terenului-analiza pe pachet de date	Pag 30
7.5 Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii.Explicatii ajustari	Pag 32
7.6 Tabelul 3 Comparabile analiza pietei pentru teren hala	Pag 33
7.7 Evaluarea constructiilor	Pag 33
7.8 Tabelul 3-Fisa de calcul in abordarea prin cost in care este detaliate estimarea constructiilor	Pag 35

I. RAPORT DE EVALUARE NR 154 - Proprietate imobiliara-amplesament

ANEXE	pag43
Comperabila A-teren	Pag 43
Comperabila B-teren	Pag 44
Comperabila C-teren	Pag 46
Analiza pietei teren	
Comperabila A	Pag 48
Comperabila B	Pag 50
Comperabila C	Pag 52
Comperabila D	Pag 54
Comperabila E	Pag 56
Comperabila F	Pag 57
Harta pozitie proprietate subiect	Pag 58
Poze proprietates subiect	Pag 59
Acte proprietatea subiect	Pag 66

Data: 22,09,2024

1. SINTEZA RAPORTULUI

1.1.

Evaluator titular	Varzaru Gerard George membru titular EPI legitimatia nr. 19044
Adresa Client	Jud.Buzau, mun.Buzau, str.Unirii bl.S2-sc.A et 3 ap 8
Utilizator desemnat	Comuna Ulmeni jud Buzau
Proprietar	Comuna Ulmeni jud Buzau
Ipoteze speciale	Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii
Obiectul evaluării	Proprietate imobiliara tip "Amplasament"-alcatuita din teren intravilan
Data raportului	23.09.2024
Data inspectiei	23.09.2024
Inspectie	> Inspectia a fost efectuata de catre Varzaru Gerard George in prezenta proprietarului,d-ul Simion Eugen la data de 23,09,2024
Data evaluarii	23,09,2024
Adresa proprietății	jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616
Starea tehnică	Teren pe care se afla o clădire în stare satisfacătoare
Scopul evaluării	Informare în vederea vanzarii
Tipul valorii estimate	„Valoarea de piață” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 ~ „Cadru general”: > "Valoarea de piață este 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 s-au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". >
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	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.
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2021

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 – Comuna Ulmeni jud Buzau
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	24616
Descrierea zonei unde se afla proprietatea subiect	Zona unde se afla proprietatea subiect este în UTR a comunei Ulmeni jud Buzau la str Telior
Identificare amplasament	<p>Identificarea amplasamentului se face prin "Planul de amplasament si delimitare a imobilului" scara 1:500 din jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Telior nr 13 nr cad 24616</p> <p>Accesul la amplasament se face direct din str Tailor</p>
Abordari folosite în procesul de evaluare	<p>Pentru terenul considerat liber de construcții</p> <p>- abordarea prin plața- metoda comparatiei directe (comparația vanzarilor)</p>
Valoarea de piața amplasament	<p>5 400 Euro =26 800 RON</p> <p>5,4 Euro/mp=26 lei/mp</p>



1.2.

CERTIFICAREA

Referitor la proprietatea imobiliară "PROPRIETATE IMOBILIARA-AMPLASAMENT"- jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616

Prin prezența, în limita cunoștințelor 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 predeterminante.
- solicitarea clientului nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminante sau vreă acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- am realizat personal inspecția 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 nepărtinătoare 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 proprietarului d-nul **Simion Eugen**. 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: 23.09.2024

Semnatura.

Varzaru Gerard George
Membru titular EPI
Legitimie nr 19044



2.Termenii de referinta al evaluarii

Termenii de referinta al evaluarii vor fi stabiliti si confirmati in scris incluzand aspectele redată in continuare. Când se stabilesc termenii de referinta si evaluarii, pentru anumite clase de actiune sau aplicarii pot exista variatii de la acest standard sau poate fi necesara luarea in 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 Bucuresti si lucrez ca inginer mecanic.

Evaluatorul-membru titular poate oferi o evaluare obiectiva si Impartiala.

Ev	Evaluator stagiar	Varzaru Gerard George
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 19044 valabilă 2019
	Adresa evaluatorului	Jud.Buzau, mun.Buzau str.Uniri bl.S2 sc.A et.3 ap.8
	Telefon mobil	0744.512.225
E	e-mail	G.gelvarzaru@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR. Declar ca în prezentul raport am oferit o evaluare obiectiva impartiata, neexistand vreun conflict de interese sau de alta natura cu părțile implicate, respectiv clientul sau utilizatorii săi. Am efectuat evaluarea în conformitate cu "codul etic al profesiei de evaluator autorizat".

2.2Identificarea clientului și a utilizatori desemnați

Clientul este proprietarul imobliului evaluat –Comuna Ulmeni jud Buzau

Utilizatorul desemnat este Comuna Ulmeni jud Buzau .

Evaluarea se realizeaza în scopul determinării valorii de piața a amplasamentului situat în jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616 .

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice, care pot avea acces la raportul de evaluare prin urmare evaluatorul nu-și asuma raspunderea decât fata de client și fata de detinatorii lucrării.

2.3 Scopul evaluării

Informare în vederea vanzării



2.4. Identificarea proprietatii imobiliare.Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara, "Proprietate imobiliara" situata in **jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616**

A fost evaluat dreptul de proprietate al Comunei Ulmeni jud Buzau asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid si marketabil in ipoteza in care acesta nu este afectat de nici un fel de sarcini.

Dreptul de proprietate este un drept real principal concretizat de urmatoarele atribute: posesie, folosinta, dispozitie.

Nu sunt diferente intre ce se descrie in Planul de Amplasament si ce am constatat in urma inspectiei cladirii.

Evaluez dreptul deplin de proprietate asupra imobilului-tip amplasament situat in **jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616** cu suprafata de **S=1000 mp**

Dreptul de proprietate a fost obtinut prin :

Act administrativ nr 22 din 30,12,2004 emis de Consiliul Local Comuna Ulmeni

2.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii trebuie sa fie adecvat cu scopul evaluarii, tipul valorii estimate este **valoarea de piata** așa cum este ea definita în Standardele de Evaluare cu Bunurile SEV100-Cadru General și în SEV104- Tipuri ale valorii.

Valoarea de piata este una estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi neschimbat(a) la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza , prudent si fara constrangere.

In cazul nostru activul este alcătuit dintr-un teren. Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, de tipul proprietatii 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 **23.09,2024**

1 Euro=4,97 lei

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării **23,09,2024** 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 acest moment.

2.6.Data evaluării; data inspecția, data raportului

- Inspecția proprietății a avut loc în data de **23,09,2024** 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-lui **Simion Eugen**
- 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 **septembrie 2024**; data evaluării este **23,09,2024**; cursul valutar valabil la această dată este **4,97 RON** pentru 1 EUR;
- data raportului este **23,09,2024**
- data inspecției este aceeași cu data evaluării.
- Data evaluării este **23,09,2024**, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentelor furnizate de către client și la care se consideră 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 calculurilor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- dreptul de proprietate este de al **Comunei Ulmeni jud Buzau**



Act administrativ nr 22 din 30,12,2004 emis de
Consiliul Local Comuna Ulmeni

- 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 pt informare nr cerere 99126 din 9,07,2024
- Ci Simion Eugen

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

Informațiile utilizate au fost:

- o Facturi de achiziție,Hotarari judecatoresti
- o Informatii privind piata imobiliara specifica(prefect, nivel de chini etc);
- o Istoricul utilizării proprietăți imobiliare;
- o Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost:
 - a Reprezentanți proprietari imobiliare rezidențiale-d-nul Micu Mihai pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.)
 - o presa de specialitate;
 - o informații furnizate de către agenți imobiliare privind tranzacții similare;
 - o informații existente pe site-urile, www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.ronimo.ro, www.oix.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.;
 - c Revista "Valoarea oriunde este ea"-nr 19 din 6/2018
 - c Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din **Comuna Umenț** și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.
 - o
- Informații din raportul de curs -Modul 1-5
- Standardele specifice proprietății 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 specială este o ipoteza care presupune fapte date care diferă de cele reale existente la data evaluării, fapte 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 valabilă, 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 valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile 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 nerinvazivă 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 Prezenta 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 surselor 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
- o Exemple de ipoteze(speciale):

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

Nu exista ipoteze speciale.

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 -2024 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 numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare

Publicarea parțială sau integrată, 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 ierț 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):

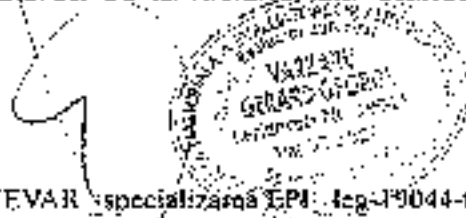
- neasumarea responsabilității față de utilizatorii desemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

- concluziile pot fi valabile numai la data evaluării
- neasumarea responsabilității pentru efectele juridice
- raportul nu trebuie să fie utilizat parțial
- poziția raportului nu conferă dreptul de a-l publica
- reținerea costurilor nu este validă pt scopuri de asigurare
- neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului
- pentru validare este necesară semnatura originală.

2.11. Declarația conformității 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 – Implementarea, 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 imobile. 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 ca 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 piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare cuprinse în SEV 100 – Cadru General
- Declar și susțin faptul ca 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 în calitate de proprietar al "PROPRIETATE IMOBILIARE-AMPLASAMENT" situat în **jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Telilor nr 13 nr cad 24616**

Raportul de evaluare este unul narativ descriptiv, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la respectivul Standard.

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

Raportul este împartit în 7 părți și 34 capitole și are 78 pagini.

Pentru evaluare am folosit următoarea abordare

- abordarea prin piață -pentru teren

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 ratele 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, neadekvării 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 **23.09.2024**. Data la care este emis raportul este **23.09.2024**

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

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, focalizare

Datele necesare pentru evaluarea proprietatii imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre ana de piata sunt colectate la nivel de vecinatate, oras, regiune si atunci cand esie necesar la nivel national si international in functie de intinderea geografica a acestei arii, justificat apreciata de evaluator ca fiind adecvata pentru proprietatea imobiliara subiect. Aceste date se refera la tendintele sociale, situatia 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 valorii.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect, inclusiv 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 proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate si oferte 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 fiind foarte scazuta datorită traficului redus .

Vecinatatile proprietatii subiect cu nr cad 24616 sunt:

Numar cadastral	NORD-VEST	NORD-EST	SUD-EST	SUD-VEST
24616	Consiliul Local Ulmeni	Asociatia Agricola	Nr cad 20167	Drum Jud 203 C



In zona unde se afla proprietatea subiect sunt disponibile ca utilitati ,energie electrica.

Proprietatea imobiliara subiect-ampasament pe care o evaluam se afla in **jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616** in apropierea trecerii la nivel cu cale ferata -Mala Clondiru și DN 1 B

Strada principala din zona este DN 1 B

Distanta fata de centrul municipiului Buzau este de 20 km

Transportul in comun este format din autobuze si la o succesiune de 60 min

Starea strazii principale este satisfacatoare fiind deteriorata din cauza traficului greu ; starea strazilor secundare este mai putin buna utilitațile , electricitate, sunt prezente si functioneaza normal

Teranul nu este ferit de poluarea fonica fiind situat intr-o zona cu trafic rutier greu intens.

Sedile de politie si pompieri se afla in zona centrata la circa 5 km de proprietatea subiect.

Nivelul impozitelor este mediu.

Parcarea se poate face in interiorul proprietatii subiect.

Acces proprietate :direct din strada Teilor

Mentii:

-Evaluarea s-a efectuat conform suprafetelor mentionate in si Plan de amplasament.

Proprietatea este situata in Jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616

3.2.Descrierea situatiei juridice

Proprietatea imobiliara amplasament este in proprietatea **Comunei Ulmeni Jud Buzau**

Proprietatea cu nr cad 24616 este compusa din:

- amplasament cu St=1000 mp identificat cu nr cad 24616

Documentele din care rezulta dreptul de proprietate:

Extras de carte funciara pt informare

- Carte de Identitate Simion Eugen

•

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

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

Nu am cunostinta de existenta unor eventuale litigii care sa-i afecteze pe locatarii imobilului.

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

Ampasamentul este plan. nu exista teren in surplus sau in exces.

3.3. Descrierea și analiza terenului/amplasamentului

Amplasamentele se afla într-o zona unde sunt și alte clădiri rezidențiale ,proprietatea fiind la aproximativ de 100 m de Halta Clondiru si cu seșire la str Teilor

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

Parcarea nu este o problema în zona amplasamentului .

Amplasamentul se afla într-o zona periferica a municipiului Buzau,preponderent industriala,langa un bloc de locuinte,la o distanta de 5 km de centrul orasului.

Accesul este facil, iar mijloacele de transport in comun la distanta foarte mica.

Strada la care are acces proprietatea este str **Teilor**

Artere importante de circulatie in apropiere:

- auto si peatonal str Teilor ,auto DN 1 B

3.4.Descrierea cladirilor

Pe teren se afla o clădire în stare satisfăcătoare



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

Nu exista bunuri mobile

3.6.Istoricul proprietății subiect.

Dreptul de proprietate al "Proprietatii amplasament"reiese din

Extras de carte funciara nr cerere 88125/8.07,2024

Proprietatea imobiliara amplasament se afla in **jud.Buzau com Ulmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24616**

Aria pietei in care cautam comparabile din puñct de vedere geografic sau al localizarii este definitiva prin prisma comparabilitatii cu proprietatea subiect, zone echivalente.

Suprafetale inregistrate conform Plan de amplasament este de 1000 mp cu nr cad 24616

Proprietatea se consideră

- ✓ ca fiind liberă de sarcini.
- ✓ a fost evaluat dreptul de proprietate al -proprietar asupra bunului imobil „proprietate imobiliara amplasament” având nr.cad 24616, 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 - forțele cererii și ale ofertei se afla într-o dinamica permanenta, ceea ce evaluatorul sa vizeze cauzele și efectele forțelor cereri și ofertel studiind tendințele și începutul lor

Carerea și oferta - valoarea este determinată de interacțiunea dintre cerere și oferta existenta la data evaluării.

Substitua - un cumparator nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliara decat certul de achiziție al unei proprietati imobiliare cu aceleasi caracteristici.

Echilibrul - acest principiu spune ca valoarea proprietatii imobiliare este creata și sustinuta cand elementele contrastante, opuse sau interacțiune 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 piata în care se afla proprietatea subiect utilizarea pentru închiriere 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 piata specifica

Ampasamentul se afla în zona periferica a satului Sarata iar în imediata vecinatate se afla alte proprietati rezidentiale

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

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

- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare , ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor , la schimbarea nivelului salariilor , la numărul de locuri de munca precum și să fie influentate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit ,mărimea avansului de plată , dobanzile , etc

- în general , proprietatile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar dacă nu exista condiții favorabile de finanțare , atunci tranzactia este periclitata

- spre deosebire de pietele eficiente ; piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentată de reglementarile guvernamentale și locale

- cererea și oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru , dar acest punct este teoretic și rareori extins , existand 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 supraoferte 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 pietelor 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 piete imobiliare: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața terenului, dimensiunea construcției, finisajele, vârsta imobilului, facilitat, s.a. într-un cuvânt, caracteristicile proprietății care determină capacitate sa productiva 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 piața specifică.

B. Delimitarea pieței

Amplasamentul se află lângă str Toilor, iar principala artera din zona este DN 1 B, ceea ce înseamnă un avantaj pentru proprietățile rezidențiale

Piața noastră specifică se află în zona periferică a satului Sarate

Marea majoritate a terenurilor și clădirilor învecinate sunt tranzacționate în scop rezidențial în cea mai mare parte a loturilor cu suprafețe medii de 500-1000mp și mai rar cu 200-300mp, dar amplasamentele libere sunt puține cu mai mult gasindu-se amplasamente cu construcții așezate care pot fi demolate sau nu.

Clienții sunt în majoritate persoane fizice

Piața proprietății industriale în zona specifică este destul de limitată datorită ariei geografice destul de restrânse.

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

-utilitate – raritate – dorința- putere efectivă de cumpărare

C. Analiza cererii: cumpărătorii potențiali sunt persoanele juridice

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 (chirilor) tend să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă dorința și puterea de cumpărare sunt factori de influență ai cererii probabile și solvabile.

Alți factori importanți de influență a cererii și a analizei acesteia sunt:

- populația din aria de piață a locuințelor=nivel mediu al clasei sociale

- nivelul veniturilor și al salariilor = mediu

- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului

- raportul dintre spațiile ocupate de către proprietari și cele ocupate de către chiriași=mai mulți proprietari decât chiriași (nivelul locațiilor este ridicat)

- considerente financiare

*nivelul 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 7 proprietati rezidentiale de vanzare în 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 , într-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 în 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 în utilitate

- nivelul ofertei curente si viitoare pe segmentul terenuri construibile si al proprietatilor industriale

- comparatii între proprietatea subiect si:

* terenuri similare expuse în 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 oferitate în 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 în ultimii 2-3 ani , dupa iesirea din criza financiara.In general , timpul de expunere pe piata al proprietatilor imobiliare din aria specifica variaza în intervalul catorva luni.

E. Interactiunea cererii cu oferta:

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

„Cresterea preturilor va mai dura cel puțin un an , daca nu se intampla ceva semnificativ rau.Aceasta evolutie este alimentata de faptul ca Romania are cea mai mare crestere economica din UE , de cresterea salariului minim si mediu, dar este influentata si de modul în care se va pune în aplicare programul de guvernare si în ce masura vor fi sau nu miscari sociale.Totusi , nu vom asista la crestere spectaculoase de preturi.In cele mai multe zone nu s-a ajuns la nivelul din 2007dar sunt si locuri în care s-a depasit acest nivel..” spunea de curand dlul Daniel Manale, presedinte ANEVAR în perioada 2017-2018.

La randul lor, bancile observa o continuare a tendintei de majorare a preturilor pe termen scurt, dupa cum reiese din ultimul sondaj privind creditarea companiilor nefinanciare si a populatiei, realizat de Banca Nationala a Romaniei (BNR)

Relativ piata din aria noastra specifica , opinez ca echilibrul dintre cerere si oferta este instabil fragil , momentan cererea situandu-se la cote relativ echilibrate cu oferta insa ceva mai mica,iar rata de absorbtie este rezonabila.Piata imobiliara din aria specifica se afla intr-un ciclu de recuperare dupa cel de recesiune din perioada crizei financiare 2008-2013.

Numarul terenurilor libere si al proprietatilor industriale finalizate scoase oferite pentru a fi tranzactionate sau inchiriate in zona proprietatii subiect este de ordinul catorva unitati , sub 10, in conditiile in care as aprecia ca numarul de cereri este ceva mai ridicat , prin urmare definesc piata zonei specifice ca fiind una a vanzatorului

F. Previziunea absorbtiei proprietatii Subiect in aria specifica si concluzii

Avand in vedere cele prezentate mai sus, apreciez ca piata locala pentru segmentul de proprietati similare celei analizate este caracterizata de o lichiditate medie, cu un numar mediu de tranzactii si perioade medii de expunere a proprietatilor pe piata. Analiza cererii si ofertei efectuata mai sus arata ca pentru imobile de tipul celui analizat , piata nu este una activa , cererea si oferta fiind la nivel scazut , cu un usor avantaj in favoarea ofertei , ceea ce creaza permisele vanzarii intr-o perioada de timp medie a proprietatilor similare.

Estimez ca, in conditiile in care proprietarul va propune pietei un pret pentru tranzactionare care sa fie apropiat celui corespunzator estimarii valorii pe piata din acest raport , perioada de expunere pe piata a proprietatii subiect se poate incadra in limite a 8-12luni.

Oferta de proprietati similare finalizate este oarecum in stagnare.

Cererea de proprietati similare este in crestere sensibila.

Piata consemneaza echilibru instabil in favoarea vanzatorului .

COTATI=piata de valori ale preturilor oferite spre vanzare sau inchiriere si negociate pentru proprietati asemanatoare celei subiect situate in aria specifica:

*Oferte vanzare teren :6-8 euro /mp

Tipul de piata analizat.Arealul de piata analizat

Piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor cu destinatie rezidential din judetul Buzau, comuna Ulmeni

Tendintele pietei imobiliare

In ceea ce priveste piata imobiliara a proprietatilor imobiliare-ampasament din jud Buzau,com Ulmeni aceasta va avea o tendinta de stagnare sau chiar de scadere a pretului de vanzare practicate la acest moment.Acest lucru se datoreaza faptului ca majoritatea proprietarilor de astfel de proprietati solicita preturi de vanzare sau chirii relativ mari, care nu au justificare economica.

Pe langa acestea trebuie luat in considerare si faptul ca cererea solvabila 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, inasprirea politicilor de creditare si in final inaccessibilitatea la creditare

5. Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare este primul punct de analiza parafeta 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. Acestea 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 imobiliara -ampasament" Situată în jud Buzau, mun Buzau, cu acces din str Hangarului.

Testul de permisivitate legala

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidential-Industrială fără pauza este permisa legal am analizat – UAT Ulmeni Documentul precizeaza ca terenul este intravilan, dar se poate construi

Ca urmare consider ca dezvoltarea "proprietate rezidentiala" este permisa legal, neidentificandu-se 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 productie a unor neconformitati ce permit edificarea unei cladiri rezidentiale conforme cu standardul zonei.**

Drept urmare apreciez ca dezvoltarea "proprietate rezidentiala" este fizic posibila.

Se aprecieaza ca nu exista teren în surplus sau în exces.

Testul fezabilitatii financiare

Este fizic posibila si legal permisa dezvoltarea unei cladiri rezidentiale.

Testul valorii maximare

Din aplicarea secventiala a criteriilor de mai sus rezulta ca utilizarea maxima productiva a întregii proprietati este cea rezidentiala. eventual în urma unor aprobari extinderea blocului existent.

Concluzii:

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru constructie rezidential-

Punctul de obtinere a informatiilor relevante privind evaluarea terenului:

a. Planificarea

În aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii: subiect, determinate în baza informatiilor furnizate de clienti, informatiilor culese din surse publice de informatii si informatiilor culese în timpul inspectiei pe teren.

Caracteristicile relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, puncte de interes, principalele artere din zonă

b. Colectarea

Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate.

c. Analiza

Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor în vederea rastrangerii informațiilor și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

d. Diseminarea

Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin repartizarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea fișei de colectare a informațiilor de piață cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare aferente spre vânzare la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil ce ar fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit pentru construcția imobiliară analizată pentru utilizarea existentă - construcție rezidențială.

6. Aplicarea abordărilor în evaluare

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoasă, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018

Pentru a estima valoarea proprietății pe care o evaluez am folosit următoarele abordări:

- abordarea prin piață - pentru teren

- abordarea prin piață (comparația directă) este cea mai adecvată abordare atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente

- abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului;
- inspectia amplasamentului, aprecierea stării tehnice a acestuia;
- discuții purtate cu persoane competente din partea clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese,interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

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

- documente privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre client;
- informatii privind istoricul emplasamentului,lucrările de reparatii efectuate,lucrări de investitii realizate de catre proprietar,situatia juridica a cladirilor,situatia juridica a terenului etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitie mea de catre client care poarta întreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

7.1 Evaluarea terenurilor-abordarea prin piata

Conform standardelor de evaluare ANEVAR, editia 2023, abordarea prin piata este definita astfel:

O abordare in 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 si definite in Standardele si Ghidurile de Evaluare (SEV 100-Cadrul general in GEV630 Evaluarea bunurilor imobile)sunt abordarile principale utilizate in evaluare

Pentru evaluarea amplasamentului Subiect nu am ales sa folosesc nici abordarea prin venit si nici pe cea de cost pentru ca am considerat ca nu sunt suficient de potrivite.

In cele ce urmeaza ma voi referi doar la „abordarea prin piata”.

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

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect. Pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative.

Acestea pot fi utilizate atat in mod separat, cat si in combinatie unele cu altele”.

Abordarea prin piata sau comparatia directa este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte credibile, iar pentru evaluarea terenului este cea mai recomandata metoda.

Daca ne referim la proprietatile comparabile, preturile de vanzare ale acestora reflecta o serie de factori care influenteaza valoarea proprietatii subiect.

Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistica
- analiza consturilor

Tehnici calitative:

- analiza comparatiilor relative
- analiza tendintelor

- analiza clasamentului
- interviuri

Pentru proprietatea analizata, datorita amplasamentului si destinatiei, am considerat oportun aplicarea abordarii prin piata cu tehnici cantitative.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii sau oferte ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile si informatiile referitoare la ofertele de bunuri similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari si diferentieri.

In cazul de fata ca tehnica de comparare se va utiliza comparatia directa, atat tehnica procentuala cat si tehnica valorica.

Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea ajustarilor, care se aplica preturilor unor oferte comparabile si reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie pe prima coloana proprietatea evaluata, iar pe celelalte coloane proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare si alta pentru ajustare.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii total ajustari exprimate valoric si procentual din pretul de vanzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea ofertelor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala.

Ofertele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. In acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata, existente in paginile de web ale diferitelor site-uri imobiliare anexate la pag 48

Trebuie precizat faptul ca, pentru comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este absolut, iar conditiile de vanzare-plata cash.

Analizand informatiile culesse din piata, pentru proprietati similare cu proprietatea subiect, am ales un numar de 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia mea se apropie cei mai mult de proprietatea subiect. Astfel in tabelul de mai jos se regaseste grila de ajustari a comparabilelor de piata. In tabelul de la pagina 43-48 se gasesc ofertele selectate din zona analizata.

In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari 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, otx.ro, lajumat.ro, publi24.ro)

7.2. Abordarea prin piata pentru teren Aplicare

Pentru evaluarea terenului în mod uzual se iau în considerare dimensiunile (suprafața) și configurația acestuia, frontul la stradă, gradul de ocupare cu construcții, durata de viață rămasă a clădirilor care ocupă terenul, utilitățile existente.

Cea mai mare importanță în alegerea valorii finale o vor avea tranzacțiile care necesită cele mai puține ajustări și a căror sumă brută a valorilor ajustărilor este cea mai mică. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Valoarea unei parcele de teren este maximă atunci când terenul este liber de construcții și nu prezintă limitări în ceea ce privește posibilitatea de construire sau de exploatare în sensul destinației pe care proprietarul vrea să i-o dea. Cu cât gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atât valoarea sa unitară este mai redusă, valoarea globală a proprietății fiind dată de ansamblul teren - construcții.

În continuare, voi prezenta raționamentul împreună cu argumentele care stau la baza ajustărilor pe care le-am aplicat elementelor de comparație respective.

De ce aplicăm ajustări? Pentru că tehnicile cantitative de evaluare presupun aplicarea de ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în scopul de a reuși aducerea acestora din urmă într-o stare de similitudine, fiecare cu fiecare și cu proprietatea Subiect, din punct de vedere al elementelor lor de

comparație. Ca urmare a negocierilor avute cu proprietarii/agenții imobiliari am scăzut punctual prețurile inițiale de oferta, aplicând fiecăruia procentul maxim de discount pe care vânzătorul a fost dispus să îl acorde.

Astfel, am purces în continuare la efectuarea ajustărilor folosind ca bază de calcul, prețurile pe care le numim „Preț net de Vânzare pe m²” exprimate în Euro.

Referitor la cele cinci elemente de comparație specifice tranzacționării, nu am aplicat ajustări pentru că, din aceste puncte de vedere, cele cinci proprietăți comparabile sunt similare atât între ele cât și cu proprietatea subiect. Am analizat șase proprietăți comparabile din care am ales trei pe care le-am considerat reprezentative.

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar în care conduce la o formă, este cea mai bună utilizare.

Pentru evaluarea terenului din cadrul proprietății analizate, s-au avut în vedere următoarele considerente:

-suprafața de teren a proprietății analizate:

-la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU) care reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;

-având în vedere utilizarea actuală a terenului și contribuția clădirilor la valoarea amplasamentului, cea mai bună utilizare a fost considerată în ipoteza terenului construit; valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire amplasarea terenului în localitate, valoarea de piață a terenului în zona respectivă, așa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a prețului imobiliar;

-valoarea terenului în starea actuală s-a determinat având ca bază de pornire amplasarea terenului în localitate, valoarea de piață a terenului în zona respectivă, așa cum a fost ea sintetizată în analiza preliminară a prețului imobiliar, la un curs de schimb de 4,97 ron/euro

7.3. Tabelul 1- Caracteristici proprietate Subiect cu nr cad 24616 si terenurile comparabile:

Nr crt	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 pag 43	Comparabila 2 pag 44	Comparabila 3 pag 46
0	Tipul comparabilei		aferta	aferta	aferta
1	Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	absolut
2	Reguli legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
3	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
4	Conditii de vanzare	nepertinente	similar	similar	similar
5	Conditii de piata	Prezent	similar	similar	similar
6	Localizare	Jud Buzau com Ulmeni sat Sarata str Telor nr 13 nr cad 24616	Jud Buzau com Posta Galnau	Jud Buzau com Galbinsti	Jud Buzau com Galbinsti
7	Caracteristici fizice				
8	Suprafata (mp)	1000	2500	4158	1500
9	Forma	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular	dreptunghiular
10	Front stradal	20,19	50	32	117
11	Topografie	plat	plat	plat	plat
12	Utilitati (en electr, apa, altele)	Energie electrica	In apropiere	Langa proprietate	In apropiere
13	Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
14	Pret total (euro)		2500	4158	1500
15	Pret/mp-euro		10	5	5

7.4. Tabelul 2-Evaluarea terenului-analiza pe perechi de date

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 anexa pag 43	Comparabila 2 anexa pag 44	Comparabila 3 anexa pag 46
Identificare	Jud Buzau com Ulmeni sat Sarata str Telor nr 13 nr cad 24616	Jud Buzau com Posta Galnau	Jud Buzau com Galbinsti	Jud Buzau com Galbinsti
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII				
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1000	2500	4158	1500
Pret vanzare		2500	4158	1500
Pret vanzare (euro/mp)		10	5	5

1. RAPORT DE EVALUARE NR 151 - Proprietate imobiliara-impasament

1	Tip comparabila				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere %		-10%	-10%	-10%
	Marja de negociere-euro		-1	-0,5	-0,5
	Pret de vanzare ajustat		9	4,5	8,1
	Dreptul de prioritate				
	Drepturi de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	Pret ajustat		9	4,5	8,1
2	Restricții legale (reglementare urbanistica)				
	Restricții legale-reglementare urbanistica	fara	similar	similar	similar
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	Pret ajustat		9	4,5	8,1
3	Conditii de finantare				
	Conditii de finantare	normale	similar	similar	similar
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	Pret ajustat		9	4,5	8,1
4	Conditii de vanzare				
	Conditii de vanzare	neconținute	similar	similar	similar
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	Pret ajustat		9	4,5	8,1
5	Conditii de plata				
	Conditii de plata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	Pret ajustat		9	4,5	8,1
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATI:					
6	Acces la proprietate	-Acces la drum principal	Acces la drum principal	Acces la drum principal	Acces la drum principal
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
7	Localizare	Jud Buzau com Urmeni sat Sarata str Teilor nr 13 nr cad 24618	Jud Buzau com Posta Calnau	Jud Buzau com Galbinsti	Jud Buzau com Galbinsti
	Ajustare %		-20%	0	-20%
	Ajustare-euro		-1,6	0	-1,62
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata	1000	2800	4158	1500
	Ajustare %		0	+20%	0
	Ajustare-euro		0	+0,9	0
8	Drumul de acces la proprietate	-Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat

	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
9	Front strada-dechidee	25.16	50	32	-7
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
10	Geografie	plat	plat	plat	plat
	Ajustare %		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
11	Mulgar disponibile	Energie electrica	Lampa proprietate	Lampa proprietate	Lampa proprietate
	Ajustare%		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
12	Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare%		-10%	0	-10%
	Ajustare-euro		-0,9	0	-0,6
13	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare%		0	0	0
	Ajustare-euro		0	0	0
	PRET AJUSTAT-EURO/MP		6,2	5,4	6,65
	Ajustare locala neta %		-30%	+20%	-30%
	Ajustare totala neta -euro		-2,7	+0,3	-2,42
	Ajustare totala bruta %		30%	20%	30%
	Ajustare totala bruta-euro		2,7	0,9	2,42
	NR DE AJUSTARI		2	1	2

VALOAREA DE PIATA-AMPLASAMENT=5,4 EURO/MP

7.5 Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii.Explicatii ajustari

Am ales comparabila 2, deoarece are cea mai mica ajustare bruta si se aseamana cel mai mult cu proprietatea subiect.

In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea de comparatii de piata, este de:

ECHIVALENT 1 EURO=4.97 la data de 23,09,2024

VALOAREA DE PIATA-AMPLASAMENT=26,83 RON/MP

SUPRAFATA AMPLASAMENT=1000 MP

Valoarea de piata-ampfasament=5 400 euro

Valoarea de piata-ampfasament=26 838 RON

Explicatii ajustari

- a)Am ajustat pretul de oferta cu marjele de corectare care au rezultat din discutii purtate telefonic cu proprietarii terenurilor comparabile alese;
- b)Dreptul de proprietate,nu au fost necesare ajustari deoarece dreptul de proprietate este absolut pentru toate proprietatile asa cum rezulta din actele proprietatii Subiect si din discutii telefonice cu proprietarii terenurilor comparabile,
- c)Restrictii legale,nu au fost necesare ajustari deoarece toate proprietatile au conditii de finantare similare
- d)Conditii de finantare,nu au fost necesare ajustari deoarece toate proprietatile au conditii de finantare similare
- e)Conditii de vanzare,nu au fost necesare ajustari deoarece toate proprietatile au conditii de vanzare nepartinitoare
- f)Conditii de piata,nu au fost necesare ajustari deoarece ne referim la conditiile prezente de la data evaluarii;
- g)Acces la proprietate: nu au fost necesare ajustari deoarece proprietatile sunt similare din acest punct de vedere.
- h)Ajustare localizare,din analiza pietei am ajustat negativ caomparabila 1 și comparabila 2 cu 20% .
- i)Ajustare suprafeta:din analiza pietei am ajustat pozitiv comperabila 2 cu 20%.
- j)Drum de acces la proprietate,nu am ajustat.deoarece am ajustat la acces la proprietate
- k)Front stradal-deschidere, nu au fost necesare ajustari deoarece proprietatile sunt similare din acest punct de vedere.
- l)Ajustare topografie,din analiza pietei am constatat ca nu este necesara nici o ajustare.
- m)Utilitati disponibile,din analiza pietei am constatat ca nu este necesara nici o ajustare.
- n)Zonarea,din analiza pietei am ajustat negativ cu 10% comparabila 1 și 3.
- o)Cea mai buna utilizare,din analiza pietei am constatat ca nu este necesara nici o ajustare.

Semnatura
Varzaru Gerard George
membru titular ANEVAR-EPI
legitimatie 19044 valabila 2023

data 23.09.2024



7.9.Tabel 5 Comparabile-analiza pietei teren proprietate

Element	Comparabila A- anexa pag 48	Comparabila B- anexa pag 50	Comparabila C- anexa pag 52	Comparabila 4- anexa pag 54
Comaar EHE				
Identific ore	Jud Buzau mun Buzau zona Parceli Tineretului zona Amfiteatru	Jud Buzau mun Buzau cartier Mina- Vitazu	Jud Buzau mun Buzau cartier Mina Vitazu	Jud Buzau com Vernesti sat Zoresti
Data	Septembrie 2024	Septembrie 2024	Septembrie 2024	Septembrie 2024
Suprafat a-mp	1011	45000	5500	4800
Pret oferte- olro	7077	225000	44000	72000
Pret oferte- elutimp	7	5	8	15
Acces la propriet ate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Destinat ia	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Topogra fie	plan	plan	plan	plan
Utilitat	Langa proprietate	Langa proprietate	Langa proprietate	Langa proprietate

Intocmit de
Varzaru Gerard George
membru titular-EPI

leg 19044-val-2024



🏠 Adresa 📍 Loca 📷 Foto 📄 Acte legale

Teren intravilan Poșta Călnău

10 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Personaj fictiv

Suprafață utilă: 2.500 mp

Extravilan / intravilan intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, 2500 mp, utilități (apă, curent), toate actele disponibile, posesiunea iradiată de vânzare. Ia doar 10 minute de oraș, zonă cu potențial de dezvoltare, eventual ca și investiție!
10 euro/mp
07****103

07 2510 9103

07 2510 9103

07 2510 9103

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cătălin

Pe OLX din noiembrie 2011
Acte pe 20 septembrie 2024

Trimitte inesej

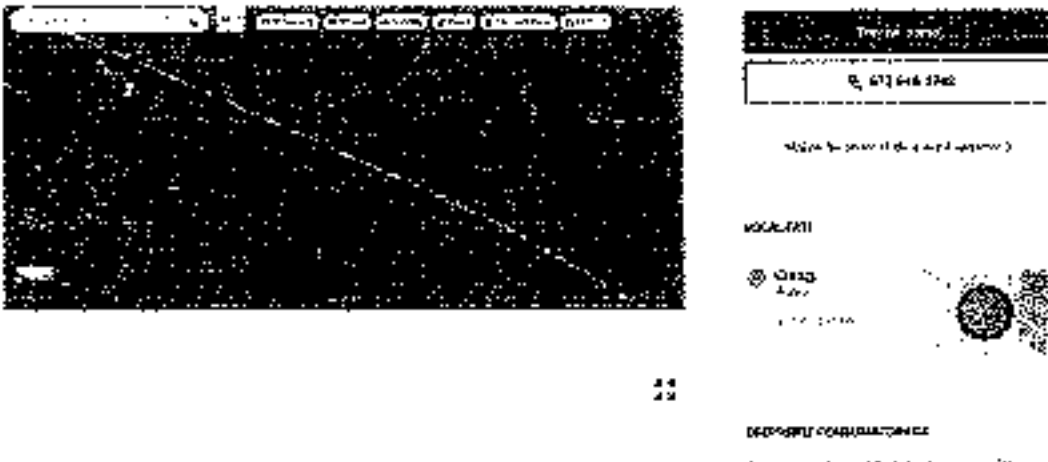


072 910 9103



Comparabila 3-teren

Imobiliare.ro



071 416 3762

1500 mp

Vand teren intravilan 1500 mp

9 €

DEPOZIT GARANȚAT

Amplasamentul este situat în zona de dezvoltare urbană, în apropierea drumului principal, fiind foarte accesibil și potrivit pentru investiții imobiliare.



