

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 259 mp
afert unui imobil proprietate privata, situat in Rm. Sarat, str. Lalelelor nr.16

Consiliul local al municipiului Ramnicu Sarat, judetul Buzau, intrunit in sedinta ordinara in data de **31.03.2011**;

Avand in vedere:

- cererea nr.8766/16.03.2011 a dlui Calin Sorin;
- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Directiei Administratie Publica Locala din cadrul Primariei municipiului Rm.Sarat ;
- HCL nr.80/27.05.2010 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat ;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b si art.123 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata si actualizata;

In temeiul art.39 alin.1 si art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, actualizata;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba vanzarea terenului in suprafata de 259 mp aferent unui imobilul proprietate privata, situat in municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor nr.16, d-lui Calin Sorin, la valoarea stabilita in raportul de evaluare intocmit de evaluatorul ANEVAR , ing. Sora Ioana.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiul Rm. Sarat si este inscris in Cartea Funciara nr.7707 a municipiului Rm.Sarat, cu numarul cadastral 6733.

Art.2. Se aproba raportul de evaluare al terenului in suprafata de 259 mp aferent imobilului nationalizat, situat in municipiul Rm.Sarat, strada Lalelelor nr.16, in suma de 13.210 lei.

Art.3 Modalitatile de achitare ale terenurilor, sunt urmatoarele:

- achitare integrala;
- rate. In acest caz urmeaza ca, cel care cumpara sa achite un avans de cel putin 25% din pretul stabilit si rate lunare egale, esalonate pe o perioada de pana la 3 ani cu o dobanda anuala de 10%.

In cazul neachitarii consecutive a 3(trei) rate lunare, stabilite in conformitate cu prevederile mai sus mentionate, contractul de vanzare - cumparare isi inceteaza aplicabilitatea

Art.4 Municipiul Rm.Sarat, in calitate de vanzator, isi rezerva privilegiul de retractare in conformitate cu prevederile art 737 alin.1 din Codul civil pentru terenul care nu a fost achitat

Contractul de vanzare al terenului se va inceta in Cartea Funciara a imobilului si se va anula de drept, iar suma integrala a pretului

... hotărâre de consiliu a Primăriei Municipality Rm. Sarat, în vederea reprezentării municipiului pentru perfectarea și încheierea actelor de vânzare-cumpărare.

Art.6. Se aproba modificarea inventarului domeniului privat al municipiului Rm. Sarat, având în vedere prevederile art.1 din prezenta hotărâre

Art.7. Prezenta hotărâre se aduce la îndeplinire de către Compartimentul Juridic, Directia Administratie Publica Locala si Directia economica din cadrul Primariei municipiului Rm.Sarat.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunica la :

- Institutiia Prefectului Judetului Buzau ;
- Primarul municipiului Rm. Sarat ;
- Directia Administratie Publica Locala
- Directia economica din cadrul Primariei municipiului Rm.Sarat ;
- Mass-media.

Accastă hotărâre a fost aprobată cu _____ voturi pentru, _____ voturi impotriva si _____ abtineri din numarul total de _____ consilieri prezenti.

Președinte de ședință,
Prof. Ambrinoc Costica

Contrasemnează secretar,
jr.Pislaru Anicuta

Nr. _____
Rm.Sărat 11.03.2011



ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU-SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariernsarat.ro E-mail: primarie_rnsarat@primariernsarat.ro

Nr. 4074/14.03.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 mp aferent unui imobil proprietate privată, situat în Rm.Sărat, str.Lalelelor nr.16

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.36, alin.(2), lit.c și alin.(5) lit.b din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, actualizată, republicată, Consiliul local al municipiului Rm.Sărat administrează domeniul public și privat al municipiului Rm.Sărat și hotărăște cu privire la vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, în condițiile legii.

Vânzarea directă a terenurilor aferente caselor de locuit, naționalizate și înstrăinate în temeiul Legii nr.112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului este posibilă în condițiile art.123, alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, actualizată, republicată, conform căruia „Consiliile locale (...) hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local, în condițiile legii.”

Procedura de vânzare îndeplinește condițiile prevăzute în art.123, alin.2 și 3 Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, actualizată, republicată, iar prețul de vânzare este cel stabilit în baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul local al municipiului Rm.Sărat.

Pornind de la acest cadru legislativ și având în vedere cererea domnului Călin Sorin, proprietar imobil (casă locuit cumpărată în baza Legii nr.112/1995) situat în Rm.Sărat, strada Lalelelor nr.16, propun spre analiză și aprobare Consiliului local proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 mp aferent unui imobil proprietate privată, situat în Rm.Sărat, str.Lalelelor nr.16

Prețul de vânzare al terenului este de 13.210 lei, conform raportului de evaluare întocmit de evaluator Ing.Dorel Holban, având nr.inregistrare nr.110465/2011

PRIMAR,
ING. DOREL HOLBAN



ROMANIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU-SĂRAT

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

Nr. 4073/14.03.2011

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 mp aferent unui imobil proprietate privată, situat în Rm.Sărat, str.Lalelelor nr.16

Referitor la : expunerea de motive a domnului Holban Viorel, primarul municipiului Rm.Sărat

Obiect : propunerea spre aprobare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 mp aferent unui imobil proprietate privată, situat în Rm.Sărat, str.Lalelelor nr.16

Având în vedere modalitatea de reglementare a procedurii vânzării unor categorii de terenuri, cu referire la terenurile aferente construcțiilor naționalizate și înstrăinate către chiriași în temeiul Legii nr 112/1995, cu modificările ulterioare;

- prevederile art.123 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, actualizată;

- cererea domnului Călin Sorin- proprietar imobil (casă locuit cumparata in baza Legii nr.112/1995) situat în Rm.Sărat, strada Lalelelor nr.16;

propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului Rm.Sărat aprobarea vânzării terenului în suprafață de 259 mp aferent unui imobil proprietate privată, situat în Rm.Sărat, str.Lalelelor nr.16, cu următoarele specificații .

Nr. crt.	Proprietar	Amplasament	Caracteristici
1.	Municipiul Rm. Sărat	Strada Lalelelor nr 16	<p>-Suprafata teren (categoria curți -construcții) -259 mp, aparține domeniului privat al municipiului Rm.Sărat conform Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat aprobat prin HCL nr.80/27.05.2010;</p> <p>-Prețul de vânzare al terenului este de 13.210 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator Ing.Sora Ioana, având autorizația ANEVAR nr.10465/2011;</p>

În evaluare s-a folosit metoda comparației directe, iar modalitățile de achitare a terenului pot fi :

a1) achitare integrală ;

a2) în rate, prin achitarea unui avans de cel puțin 25% din prețul stabilit, iar restul în rate lunare egale, eșalonate pe o perioadă de până la 3 ani cu o dobândă anuală de 10% ;

În cazul neachitării consecutive a 3 (trei) rate lunare stabilite în conformitate cu prevederile mai sus menționate, contractul de vânzare-cumpărare își încetează aplicabilitatea.

Municipiul Rm.Sărat în calitate de vânzător își rezervă privilegiul vânzătorului în conformitate cu prevederile art.1737, alin.1 din Codul Civil pentru restul de preț rămas neachitat. Acest privilegiu se va înscrie în Cartea funciară și se va radia numai după achitarea integrală.

Terenul în cauză este înscris în cartea funciară a municipiului Rm.Sărat nr.7707, având numărul cadastral 6733 și este individualizat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la prezentul raport.

Se încredințează primarul municipiului Rm.Sărat, dl.Viorel Galban, să reprezinte municipiul Rm.Sărat pentru perfectarea și încheierea contractului de vânzare-cumpărare.



...	546
...	19
...	01
...	2011

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
BIRoul DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 7707

Comuna/oras/municipiu Ramnicu Sarat

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului		Observatii
1	CAD- 8733	Adresa: Râmnicu Sarat, Strada Lalelelor, Nr. 16 Descriere: teren intravilan curti constructii, in suprafata masurata de 259 mp, in suprafata din acte de 360 mp, cu destinatia terenuri aflate in intravilane(TDI).	masurata 259 MP (din acte 360 MP)	

Cartea funciara cu nr. 7707

Comuna/oras/municipiu Ramnicu Sarat

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	MUNICIPIUL RM SARAT PROPRIETATE cu titlu de proprietate privata, cf. act 55446/2010	

Cartea funciara cu nr. 7707

Comuna/oras/municipiu Ramnicu Sarat

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
1	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent - registrator,

GHERGHE MARIUS



CENTRUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Cartea funciara cu nr. 7725
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 0)

Comuna/oras/municipiu Râmnicu Sarat

A. Partea I-a

Nr. crt.	Nr. cad sau topo	Descrierea imobilului	Observatii
1	CAD. 5733/L	Adresa: Râmnicu Sarat, Strada Lalelelor, Nr. 16 Descriere: constructie: C1-locuinta in sc=94 mp.	teren inscris in CF 7707

Cartea funciara cu nr. 7725
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 0)

Comuna/oras/municipiu Râmnicu Sarat

B. Partea a II-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii
1	GROSU VIOLETA PROPRIETATE cu titlu de mostenire, cf. act 55448/2010	
2	GROSU VIOLETA INCHIRIERE asupra terenului inscris in CF 7707, pana la data de 31.12.2010, cf. act 55448/2010	

Cartea funciara cu nr. 7725
(provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 0)

Comuna/oras/municipiu Râmnicu Sarat

C. Partea a III-a

Nr. crt.	Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii
	NU SUNT	

Certific ca prezentul extras corespunde întru totul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la încheierea actelor autentificate de notarul public.

Asistent Registrator

GHERGHE MARIUS

Doc. nr. 11/17

nr. 12/2013

Suprafata masurata

Adresa imobilului

259 mp

Str. Lăcelele nr. 16, mun. Rm. Sarai, județul Buzău

UAT

Rm. Sarai

Cartea Funciara nr.

660748/00

660728/00

432564/00

432564/00

432564/00

432564/00

660728/00

660748/00

Nr. parcela	Categorie de folosinta Cc	Suprafata (mp)
		260
Total		260

A. Date referitoare la teren

Valoare de impozitare (lei)

Mentii

Teren ingradit

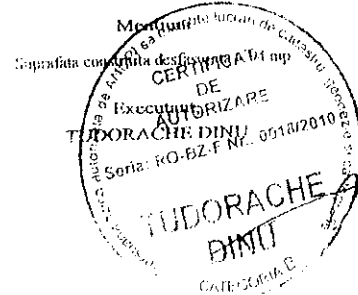
Cod constructie	Suprafata construita la sol (mp)	
CI	94	
Total		94

B. Date referitoare la constructii

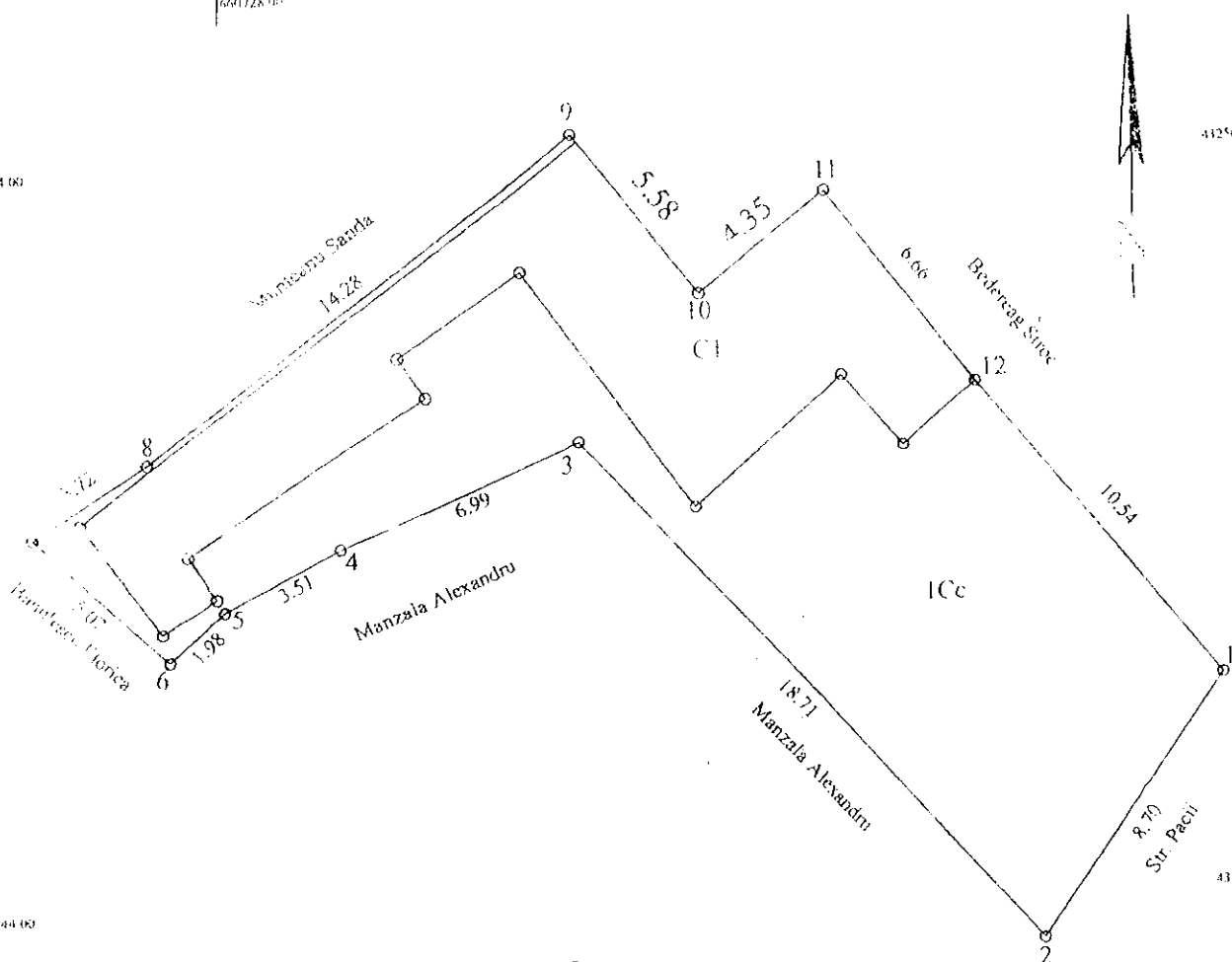
Valoare de impozitare (lei)

Inveniar de coordonate - Sistem de proiectie Sterco 1970

1	660697.933	432573.501
2	660692.786	432561.548
3	660680.151	432589.100
4	660672.687	432571.100
5	660670.141	432570.800
6	660669.859	432570.840
7	660662.923	432570.270
8	660668.700	432570.270
9	660680.077	432570.270
10	660683.062	432582.270
11	660681.000	432582.270
12	660681.000	432582.270



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
 ALEXANDRU VICTOR



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA- TEREN

Mun. Rm. Sarat, jud. Buzau

Client: Primaria Rm. Sarat

- martie 2011 -

Expert evaluator
Ing. SORA IOANA
Telefon 0726.533366

TERMINAZIA EVALUARII

- Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara
2. Localizare: intravilanul mun. Rm. Sarat, jud. Buzau.
 3. Proprietarul bunului: Primaria mun. Rm. Sarat
 4. Descrierea bunului: teren categoria curti constructii in suprafata masurata de 259 mp.
 5. Situatiia terenului: conform masuratorilor de ridicare topo, terenul aferent proprietatii are suprafata de 259 mp, categoria teren curti constructii.
 6. Clientul: Primaria Rm. Sarat, jud. Buzau.
 7. Beneficiar: Calin Sorin domiciliat in Rm. Sarat str. Constantin Brancoveanu nr.32.
 8. Baza evaluarii: Valoarea de piata
 9. Dreptul de evaluat: Intregul drept de proprietate
 10. Data evaluarii: 15.03.2011
 11. Valoare estimata:
V = 13210 lei echiv. 3140 EURO
 12. Valoarea propusa: **V = 13210 lei echiv. 3140 EURO**
 13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,1865 lei/EURO

Expert evaluator
Ing. SORA IOANA
Legitimatie nr.10465/2011
Tel. 0726.533366

SORA IOANA

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport consta in evaluarea unei proprietati imobiliare de tip teren, categoria curti constructii, in suprafata de 259 mp.

1.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietatii imobiliare analizate se afla in intravilanul mun. Rm. Sarat, jud. Buzau, str. Lalelelor, nr.16.

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata intr-o zona predominanta de constructii rezidentiale, cu preponderenta case de locuit si accesul pe proprietate se face din str. Pacii

1.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata in vederea tranzactionarii.

1.4. CLIENTUL LUCRARII

Clientul lucrarii este Primaria Rm. Sarat, jud.Buzau.

1.5. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare in prezentul raport este data de Standardul International de Aplicare in Evaluare IVS 1 care defineste valoarea de piata astfel: *"Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzător, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri."*

1.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este 15.03.2011, cand cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de 4,1865 lei/EURO, iar data inspectiei este 14.03.2011.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este lei si echiv. EURO.

1.7. METODELE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea valorii de piata a fost aplicata abordarea prin comparatii, iar metodele de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrării

este aplicat es. subordinat prin compania, care pot avea valoarea, pe baza la baza
ce. De evaluatorului privind stabilirea valorii de piata

8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de
informare:

- "Standarde Internationale de evaluare - editia a opta" -- 2007 traduse si editate de ANEVAR si IROVAL;
- Suport curs "Evaluarea proprietatilor imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- Informatii furnizate de agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de beneficiarul lucrarii, domnul Calin Sorin care locuieste in imobilul proprietate persnala ce este edificat pe terenul din categoria curti constructi care teren este inchiriat de la primaria Rm. Sarat;

- Contract de vanzare cumparare cu incheierea de autentificare nr.974/18.02.2011;
- Extras de Carte Funciara 55448/03.02.2011;
- Extras de Carte Funciara 55446/18.01.2011;
- Contract de inchiriere nr.3309/26.02.2011;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

1.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator.

Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de pripietate si se presupune ca titlul de proprieate este valabil si ca proprietatea poate fi tranzactionata. Proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentu existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vreun sens valoarea. Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economice
Raportul este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul

de la data de scopul precizat în pct. 1.5. Prin urmare, autorul acestui raport, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Presentul raport a fost realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile 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 ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

1.10 PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executată de către ing. SORA IOANA expert evaluator cu nr. legitimație 10465/2011.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1. SITUAȚIA JURIDICĂ

Proprietatea imobiliară analizată - teren intravilan curți construcții ce aparține Primăriei Municipiului Rm. Sarat, jud. Buzău înscris în CF nr. 7707 a localității Rm. Sarat, având ca număr cadastral 6733. Terenul ce face obiectul acestei evaluări este închiriat d-lui Calin Sorin conform Contractului de închiriere nr. 3309/26.02.2011. Pe acest teren este edificată o construcție cu destinația locuință ce aparține d-lui Calin Sorin imobil care este înscris în CF nr. 7725 a localității Rm. Sarat având nr. cadastral 6733/c.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Adresa proprietății imobiliare analizate este intravilanul mun. Rm. Sarat, jud. Buzău, proprietate situată pe str. Lalelelor, nr. 16 cu următorii vecini: la est - str. Pacii, la vest - Munteanu Sanda, la nord - Bedereag Stroe, la sud - Banulescu Florica și Manzala Alexandru. Intrarea se face prin str. Pacii.

3. DETALIAREA PROPRIETĂȚII ANALIZATE

3.1. Terenul

În urma măsurătorilor efectuate, terenul aferent acestei proprietăți imobiliare, are o suprafață de 16,10 mp, este delimitat de următorii vecini: Terenul de închiriere la str.

Pe acest teren este înscris în numele domnului Calin Sorin, si conform Contractului de vanzare - cumparare cu incheiere de autentificare nr.974/08.02.2011 domnul Calin Sorin detine imobilul construit cu destinatia locuinta pe acest teren. Acest imobil este folosit de familia domnului Calin Sorin din anul 2002 in urma unui antecrcontract. Proprietatea este racordata la reseaua de distributie a energiei electrice, la reseaua de apa si canal, telefonie si cablu TV. Imobilul edificat pe acest teren are suprafata construita Sc = 94 mp.

Cap. 3. STABILIREA VALORII DE PIATA

3.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA- scurte consideratii

Piata imobiliara se poate defini ca interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

In prezent piata este slab activa. Oricum, punctul de echilibru in care se intalneste cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales in conditiile in care veniturile populatiei sunt inca reduse, iar conditiile de finantare relativ restrictive.

3.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORTATA A PROPRIETATII

Situatia economica a zonei este proasta, comparativ cu alte zone din tara. Acest lucru se reflecta si in domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din tara este destul de ridicat. Pretul terenurilor si imobilelor au scazut datorita problemelor economice cu care se confrunta omenirea.

3.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii: fizic posibil, fizic fezabil financiar, legal si productiv.

Cea mai buna utilizare a proprietatii, este caracterizata de utilizarii care trebuie sa fie utilizata pe o proprietate prin prisma scopului pentru care a fost creata. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza de proprietate rezidentiala asa cum este ea la data evaluarii. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

3.4. EVALUARE TEREN

Pentru determinarea valorii de piata s-a folosit abordarea prin metoda comparatiei directe care este prezentata in ANEXA 1.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COMPARATIE	13210 LEI Echivalent 3140 EURO
Valoarea nu contine TVA	

3.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

Rezultatele evaluarii reprezinta o prvizione realista a comportamentului fortelor ce fac piata.

Analiza rezultatelor ce duce la estimarea valorii ia in considerare o multime de comparatii efectuate in procesul de evaluare si nu o selectie arbitrara si inconsistenta de componente partiale.

Adecvarea unei metode, de regula se refera direct la tipul proprietatii si viabilitatea pietei.

VALOAREA ESTIMATA ESTE :

V = 13210 lei echiv. a 3140 EURO

Valoarea estimata este obtinuta prin metoda comparatiilor directe.

Precizia evaluarii fiind masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Valoarea estimata este pretul cel mai probabil obtinut pentru aceasta proprietate, pe baza comparatiei si un vanzator hotarat care actioneaza fara constrangeri, dupa un timp rezonabil si la data evaluarii.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest Raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si de conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru activitatile specifice desfasurate in scopul realizarii evaluarii, nu are nici o legatura cu, declararea in raport a unei anumite valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) CETR (Corpul Expertilor Tehnici din Romania).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.

Expert evaluator ANEVAR
Ing. SORA IOANA
Legitimatie 10465/2010
Telefon: 0726533366

CONTRACT DE VINZARE CUMPARARE

PARTILE CONTRACTANTE :

GROSU VIOLETA, avind CNP 2510323104962, domiciliata in mun. Rm. Sarat, str. Toamnei, bl.21 A, et.2, ap.6, jud. Buzau, calitate de vinzatoare pe de o parte si:

CALIN A. SORIN, avind CNP 1690505104964, casatorit cu **CALIN GABRIELA-CORINA**, avind CNP 2690420104978, domiciliat in mun. Rm. Sarat, str. Constantin Brancoveanu, nr. 32, jud. Buzau, in calitate de cumparator pe de alta parte, in calitate de cumparator, pe de alta parte s-a incheiat prezentul contract de vinzare cumparare in urmatoarele conditii:

OBIECTUL CONTRACTULUI :

Eu, **GROSU VIOLETA**, am vindut d-lui **CALIN SORIN**, constructia proprietatea mea, cu destinatia locuinta - formata din doua camere si bucatarie, construita din paianta, invelita cu tabla, cu o suprafata construita de 94 mp, constructie situata in mun. Rm. Sarat, str. Lalelelor, nr. 16, jud. Buzau, inscrisa in CF sub nr. 7725 a localitatii Rm. Sarat, avind nr. cadastral 6733/c, terenul intravilan - curti constructii pe care este amplasata constructia, fiind proprietatea Primariei mun. Rm. Sarat, inscris in CF sub nr. 7707 a localitatii mun. Rm. Sarat, avind numar cadastral 6732, avind urmatoarele vecinatati si dimensiuni: la nord - Bedereag Stroe (5,58 m + 4,35m + 6,66m + 10,54m), la sud - Banulescu Florica (5,07m) + Manzala Alexandru (4,90m + 3,51m + 6.99m + 18,71m), la est - str. Pacii (8,70 m) si la vest - Munteanu Sanda (14,28 m), intrarea se face din str. Pacii

DREPTUL DE PROPRIETATE AL VINZATOAREI :

Constructia ce se instraineaza, este proprietatea mea vinzatoare, dobindita de mine prin mostenire de la tatal meu, Ionescu Ovidiu, conform certificatului de mostenitor nr. 50/2007 eliberat de notar public Florica Marin Rm. Sarat, care la rindul lui a dobindit-o prin cumparare in baza contractului de vinzare cumparare cu plata in rate nr.16/1997, incheiat cu RA GCL ELAST Rm. Sarat, achitata integral si inscrisa in CF sub nr.7725 a localitatii Rm. Sarat, conform incheierii nr. 55448/2010, eliberata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, iar pentru terenul aferent constructiei avind contractul de inchiriere nr.3361/2008, incheiat cu Primaria mun. Rm. Sarat, jud. Buzau, si inscris in CF sub nr.7707 a localitatii Rm. Sarat, conform incheierii nr. 55448/2010, eliberata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau.

PRETUL VINZARII :

Pretul vinzarii este in suma de 15.000 lei (cincisprezecemii lei), pe care l-am primit in intregime de la cumparator, anterior autentificarii prezentului contract de vinzare-cumparare.

DECLARATIILE VINZATOAREI :

Imobilul ce se vinde este liber de orice sarcini, conform extraselor de CF nr. 7725 din data 19/04/2010, eliberate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, iar eu, vinzatoarea, raspundez pe cumparator, impotriva oricaror evicțiuni totale sau partiale, pe care acesta ar putea sa le aiba, declarand pe propria raspundere ca, imobilul ce face obiectul

ROMANIA
UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL NOTARIAL INDIVIDUAL "MARINESCU TITI" operator de date cu caracter
personal nr. 1472/2007;
RM. SARAT, str. Toamnei, bl. 8 B, ap. 1

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 974
Anul 2011, luna februarie, ziua 18

in fata mea, MARINESCU TITI, notar public, la sediul biroului notarial, s-au prezentat;

1. **GROSU VIOLETA**, avind CNP 2510323104962, domiciliata in mun. Rm. Sarat, str. Toamnei, bl. 21 A, et. 2, ap. 6, jud. Buzau, identificata prin CI, seria XZ, nr. 227204, eliberata de autoritatile mun. Rm. Sarat, la data de 04.08.2004.-----

2. **CALIN A. SORIN**, avind CNP 1690505104964, domiciliat in mun. Rm. Sarat, str. Constantin Brancoveanu, nr. 32, jud. Buzau, identificat prin CI, seria XZ, nr. 339784, eliberata de SPCLEP Rm. Sarat, la data de 31.05.2007.-----

care in nume propriu, dupa citirea actului au consimtit la autentificarea lui si au semnat toate exemplarele in fata mea.-----

in temeiul art. 8 lit. B din legea 36/1995, cu modificarile si completarile ulterioare---

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS-----

S-a perceput impozit de 2% , in suma de 300 lei, cu chitanta nr. 42 /2011-----
Taxa OCPI in suma de 60 lei, cu chitanta nr. 157674 /2011-----
S-a perceput onorariu in suma de 368 lei+ 88,32 lei TVA, cu bon fiscal nr. 39 /2011-----

**NOTAR PUBLIC,
MARINESCU TITI**



TEREN-VALOARE ESTIMATA PRIN COMPARATII

Valoarea nu contine TVA

Elemente de comparatie	Proprietate evaluata	Proprietati imobiliare comparabile		
		"A"oferta	"B"oferta	"C"oferta
Suprafata(mp)	259	155	170	133
Pret de vanzare/ofertare(lei/mp)		57	80	70
corectie pentru oferta %		-5%	-5%	-5%
Pret corectat(lei/mp)		54	72	63
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
corectie pentru dr. de propritare%		0%	0%	0%
Pret corectat(lei/mp)		54	72	63
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
corectie pentru conditii finantare%		0	0	0
Pret corectat(lei/mp)		54	72	63
Conditii de piata(data evaluarii)	15.03.2011	2010	2009	2009
corectie pentru conditii de piata %		0	-20%	-20%
Pret corectat(lei/mp)		54	58	50
Localizare	zona C	similara	zona B	zona B
corectie pentru localizare%		0	-10%	-10%
Pret corectat(lei/mp)		54	52	45
Caracteristici fizice(utilitati)	da	da	da	da
corectie pentru utilitati%		0	0	0
Pret corectat(lei/mp)		54	52	45
Caracteristici fizice(topografie)	plan	plan	plan	plan
corectie pentru topografie%		0%	0%	0%
Pret corectat(lei/mp)		54	52	45
Caracteristici fizice(forma)	neregulata	dreptung.	dreptung.	dreptung.
corectie pentru forma geom.%		-6%	-6%	-6%
Pret corectat(lei/mp)		51	49	42
Teren construibil	da	da	da	da
Corectie %		0	0	0
Pret corectat(EUR/mp)		51	49	42
Corectie totala neta		6	31	28
Corectie totala neta%		10%	38%	40%
Corectie totala bruta		6	31	28
Corectie totala bruta%		10%	38%	40%
PRET (leiO/mp)	51 lei/mp	51	49	42
PRET VANZARE TEREN	13210 lei		echiv	3140 EURO

Se alege comparabila A intrucat corectia totala bruta este cea mai mica

V = 13210 lei

