

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pietei), bloc 5, scara C, etaj 2, apartament nr. 50, județul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, Județul Buzău, întrunit în ședință de lucru ordinară în data de **30.03.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat înregistrat sub nr. 16394/13.03.2023 în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (8), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în calitate de inițiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice, al Compartimentului Spatiu Locativ și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Râmnicu Sărat înregistrat sub nr.17722/20.03.2023 în conformitate cu prevederile art. 136, alin.(8), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale consiliului local;
- cererea nr. 18368/19.03.2019 a domnului Porojan Alexandru, având calitatea de locatar conform contractului de locațiune nr. 31304/22.02.2016, prin care solicită cumpărarea imobilului-apartament, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30238-C1-U26, având numărul cadastral 30238-C1-U26 – având o suprafață utilă de 31,2 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30238, având nr. cadastral 30238;
- prevederile art. 5 și ale art. 21 din Decretul-lege nr. 61/1990 – privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, care statuează: „Art. 5: Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație. Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”
- “Art. 21: Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5 la suta și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor.”
- prevederile art. 1 din Legea nr.244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

care precizează: “Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

- dispozițiile art. 1, ale art. 17 din Legea nr.85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care statuează: “Art. 1: Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea. De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.”, “Art. 17: Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România.”

- stipulațiile art. 291, alin. 3, litera c), punctul 3 – din Legea nr.227/2015 – privind Codul Fiscal, care dispun: “(3) Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: (...) c) livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței(...), 3. livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 m², exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 450.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare”

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

- raportul de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.3699/17.01.2023 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoarea de piața a imobilului situat la adresa mai sus menționată, este de 77.153 lei (preț fără T.V.A.), transmis prin adresa înregistrată sub nr.3701/17.01.2023;

- adresa nr.11576/20.02.2023 emisa de Serviciul Buget-Contabilitate, conform căreia valoarea de inventar a imobilului în speță (apartament +teren cota indiviza) este de 79.031,3 lei (valoare fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019, privind Codul Administrativ, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 79.031,3 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de prevederile Decretului-Lege

nr.-ul 61/1990 (1.185,46 lei), rezultând un preț în valoare de 80.216,76 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată (5% din suma de 79.031,3 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 3.951,56 lei) rezultând un preț total în valoare de 84.168,32 lei – sens în care solicitanții au dat declarația pe propria răspundere autenticată sub nr.-ul 337/09.02.2023;

-istoricul locatiunii imobilului ce face obiectul prezentei hotarari: existenta contractului de locatiune nr.372/01.11.2005, avandu-l ca locatar pe domnul Porojan Alexandru, alaturi de doamna Porojan Minodora (fosta Baicu) si fiicele sale Porojan Oana si Porojan Alexandra Maria in calitate de colcatare, contract de locatiune prelungit succesiv pe durata desfasurarii raporturilor locative, conform prevederilor Legii nr.114/1996, privind locuintele si a prevederilor Codului Civil; la data de 22.02.2016 in vederea actualizarii raporturilor locative in acord cu prevederile legale, a fost incheiat contractul de locatiune nr.31304, prin care numitul Porojan Alexandru continua sa detina calitatea de titular de contract, locuind la adresa imobilului impreuna cu sotia Porojan Minodora si fiicele sale Porojan Oana si Porojan Alexandra Maria;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat nr. 80/28.03.2019, privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, conform căreia imobilul-apartament situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pietei), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament 50, județul Buzău, face parte din inventarul domeniului privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat;

- extras de carte funciară nr. 30238-C1-U26 Râmnicu Sărat, aferent imobilului apartament având numărul cadastral 30238-C1-U26, având o suprafață utilă de 31,2 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30238, având nr. cadastral 30238;

-adresa nr.7947/06.02.2023 a Compartimentului Spatiu Locativ prin care precizeaza faptul ca la imobilul in cauza nu au fost efectuate lucrari de reparatii sau modernizari;

-adresele nr.182/06.01.2023, nr.623/05.01.2023, nr.770/05.01.2023, respectiv nr.1237,1238,1240,1242/09.01.2023 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.7566/03.02.2023 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

- faptul ca Municipiul Râmnicu Sărat este înregistrat ca plătitor de TVA pentru activitatea de vânzări de bunuri din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;

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

- prevederile HCL nr.29/31.01.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2023-aprilie 2023;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii imobilului cu destinatia de locuinta din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, imobil-apartament nr. 50, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pietei), bloc 6, scara C, etaj 2, judetul Buzau, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30238-C1-U26, cu numărul cadastral 30238-C1-U26, având o suprafață utilă de 31,2 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 30238, cu număr cadastral 30238.

Art.2. (1) Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat aprobă raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – ing. Sora Ioana, raport de evaluare potrivit căruia valoarea de piață a imobilului situat la adresa menționată la art. 1 este de 77.153 lei (preț fără T.V.A.).

(2) Vanzarea imobilului precizat la art.1 se va face la pretul de **84.168,32 lei**, pret stabilit astfel: valoarea de inventar, respectiv **79.031,3 lei**, așa cum prevede art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ, la care se calculează T.V.A în cuantum de 5% (5% din suma de 79.031,3 lei), respectiv suma de **3.951,56 lei**, rezultand suma de **82.982,86 lei**, la care se adauga valoarea comisionului de 1,5%, respectiv **1.701,08 lei**, comision stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit conform prevederilor art. 2, alin.(2), respectiv suma de **84.168,32 lei**.

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

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Spatiu Locativ si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.03.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.03.2023**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 16.394/13.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 5, scara C, etaj 2, apartament 50, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. 6, litera b), din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local (...) b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;”

Totodată, prevederile art. 363 alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ – dispun : „(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311. (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrative teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”

De asemenea, în considerarea stabilirii cadrului legal în vederea analizei oportunității vânzării unui imobil având destinația de locuință (apartament), situat în municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament nr. 50, județul Buzău – imobil aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, apreciem necesar a menționa dispozițiile art. 1 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, actualizată, care stipulează: „locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile Decretului –lege nr.-ul 61/1990 – privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi. Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de arta sau ornamentale

deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, crămă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea.”

Cu raliere la cele antemenționate, prevederile art. 5 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 - privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație – stipulează: „Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vinzării către populație.

Locuințele ocupate de chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”

Față de dispozițiile legale anterior invocate, prin coroborare, față de obiectivul prezentei operațiuni, se aplică cu precădere principiul *specialia generalibus derogant* – conform căruia, fiind derogatorie de la norma generală, norma specială se aplică de fiecare dată când o speță se află sub incidența prevederilor sale, astfel încât dispoziția legală specială (în cauză - Decretul- lege nr.-ul 61/1990) se aplică cu prioritate față de norma legală generală (în cauză - O.U.G. nr.-ul 57/2019) chiar și atunci când norma specială este mai veche decât norma generală, motiv pentru care vânzarea imobilului va opera cu respectarea prevederilor Decretului –lege nr.-ul 61/1990 – anume prin vânzare directă „numai către chiriaș”.

La data de 22.02.2016, în vederea actualizării raporturilor locative în acord cu prevederile legale actuale, a fost încheiat Contractul de locațiune nr.-ul 31304, prin care numitul Porojan Alexandru continuă să dețină calitatea de titular de contract, locuind la adresa imobilului împreună cu soția Porojan Minodora și fiicele sale Porojan Alexandra Ana Maria și Porojan Oana, cu mențiunea că aceștia exercită folosința asupra imobilului, prin intermediul unui contract de locațiune, prelungit succesiv, încă din anul 2005.

Conform solicitării nr.-ul 18.368/19.03.2019 – adresată Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, titularul contractului de locațiune antemenționat, solicită cumpărarea imobilului – proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței) bloc 6, scara C, apartament nr.-ul 50, județul Buzău.

Pentru a putea da curs solicitării petentului, s-au făcut demersurile necesare întocmirii Raportului de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 3701/17.01.2023 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoare a imobilului situat la adresa menționată, suma de 77.153 lei (preț fără T.V.A.).

Conform mențiunilor adresei nr.-ul 11.576/20.02.2023 – emisă de Serviciul Buget-Contabilitate, valoarea de inventar a imobilului - apartament în speță (nr. de inventar 10047) este de 71.847,69 lei (valoare fără T.V.A.), iar pentru imobilul – teren aferent în suprafață de 21,84 mp în indiviziune (nr. de inventar 30921) este de 7.183,61 lei (valoare fără T.V.A.), rezultând un total de 79.031,3 lei (fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. 6 din O.U.G. nr.-ul 57/2019, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 79.031,3 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de

prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990 (1.185,46 lei), rezultând un preț în valoare de 80.216,76 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată (5% din suma de 79.031,3 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 3.951,56 lei) rezultând un preț total în valoare de 84.168,32 lei.

Facem specificația că imobilul în cauză este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238-C1-U26, având numărul cadastral 30238-C1-U26 – având o suprafață utilă de 31,2 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238, având nr. cadastral 30238, teren asupra căruia se va transmite dreptul de proprietate odată cu vânzarea imobilului apartament și a cărei valoare este inclusă în prețul sus-stipulat în valoare de 84.168,32 lei.

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament nr. 50 județul Buzău.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament nr. 50 județul Buzău în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 17.722/20.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării și încheierii contractului de vânzare a unui imobil – cu destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament nr.-ul 50, județul Buzău

Prin cererea nr. 18.368/19.03.2019, domnul Porojan Alexandru avînd calitatea de locatar conform contractului de locațiune nr. 31.304/22.02.2016 solicită cumpărarea imobilului-apartament, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238-C1-U26, având numărul cadastral 30238-C1-U26 – având o suprafață utilă de 31,2 mp, acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238, având nr. cadastral 30238.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat de domnul primar și vizează aprobarea oportunității vânzării unui imobil – având destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, etaj 2, apartament nr. 50, județul Buzău.

Astfel, având în vedere:

⌘ Prevederile art. 5 și ale art. 21 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 – privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, care statuează:

▪ „**Art. 5:** Primăriile județene și a municipiului București vor organiza pe principii economice unitățile specializate prevăzute la art. 1 și vor pune la dispoziția acestora lista locuințelor destinate vânzării către populație. Locuințele ocupate de

chiriași se pot vinde numai acestora, pe baza cererilor adresate direct unităților specializate în vânzarea locuințelor.”

▪ **Art. 21:** “Comisionul convenit unității specializate care vinde locuințe construite din fondurile statului este de 1,5 la suta și este inclus în prețul de vânzare al locuințelor.”

⌘ Prevederile art. 1 din Legea nr.-ul 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care precizează: “Art. 16. - Valoarea de vânzare a locuinței se calculează raportat la prețul pieței de către un expert autorizat, în condițiile legii.”

⌘ Dispozițiile art. 1, ale art. 17 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, care statuează:

▪ **Art. 1:** “Locuințele construite din fondurile statului pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere, cu plata integrala sau în rate a prețului, în condițiile Decretului-lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și ale prezentei legi.

Sunt exceptate de la prevederile alin. 1 locuințele care depășesc suprafețele maxime prevăzute în actele normative în baza cărora s-au executat locuințele din fondurile statului și din fondurile unităților economice și bugetare de stat, precum și cele care prezintă, la data vânzării, finisaje superioare echivalente unor lucrări de artă sau ornamentale deosebite, sau care beneficiază de dotări speciale, cum ar fi: piscină, saună, sera, cramă, bar-vinotecă, camera frigorifică sau altele asemenea.

De asemenea, sunt exceptate locuințele de protocol, care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcții drept locuințe pe durata exercitării funcției, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidența locuințelor de protocol.”

▪ **Art. 17:** “Locuințele și construcțiile prevăzute de prezenta lege pot fi cumpărate numai de persoane fizice cu cetățenie română sau de persoane juridice care au sediul în România.”

⌘ Stipulațiile art. 291, alin. 3, litera c), punctul 3 – din Legea nr.-ul 227/2015 – privind Codul Fiscal – astfel cum au fost modificate de prevederile art. 1, punctul 95, din O.G. nr.-ul 16/2022 – pentru modificarea și completarea legii nr.-ul 227/2015 – privind Codul Fiscal, abrogarea unor acte normative și alte măsuri financiar-fiscale, care dispun: “(3) Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru

următoarele livrări de bunuri și prestări de servicii: (...) c) livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de persoane fizice în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice. Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul livrării pot fi locuite ca atare. Orice persoană fizică poate achiziționa, începând cu data de 1 ianuarie 2023, în mod individual sau în comun cu altă persoană fizică/alte persoane fizice, o singură locuință a cărei valoare nu depășește suma de 600.000 lei, exclusiv TVA, cu cota redusă de 5%;

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

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, coroborate cu prevederile art. 1 din Legea nr.-ul 85/1992 – privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, actualizată, alături de stipulațiile art. 5 din Decretul-lege nr.-ul 61/1990 - privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu aplicarea principiului *specialia generalibus derogant* – conform căruia, fiind derogatorie de la norma generală, norma specială se aplică de fiecare dată când o speță se află sub incidența prevederilor sale, astfel încât dispoziția legală specială (în cauză - Decretul- lege nr.-ul 61/1990) se aplică cu prioritate față de norma legală generală (în cauză - O.U.G. nr.-ul 57/2019) chiar și atunci când norma specială este mai veche decât norma generală, motiv pentru care vânzarea imobilului va opera cu respectarea prevederilor Decretului –lege nr.-ul 61/1990 – anume prin vânzare directă „**numai către chiriaș**”.

În încercarea de abordare exhaustivă a motivației celor antemenționate, stipulăm că pentru imobilul în speță, a fost încheiat inițial, Contractul de locațiune nr.-ul 372/01.11.2005 – avându-l ca locatar pe domnul Porojan Alexandru, alături de

doamna Porojan Minodora (fostă Baicu) și fiicele sale Porojan Oana și Porojan Alexandra Ana Maria – în calitate de colocatari, contract de locațiune prelungit succesiv pe durata desfășurării raporturilor locative, conform prevederilor Legii nr.-ul 114/1996 – privind locuințele, precum și a prevederilor Codului Civil.

Astfel că, la data de 22.02.2016, în vederea actualizării raporturilor locative în acord cu prevederile legale actuale, a fost încheiat Contractul de locațiune nr.-ul 31304, prin care numitul Porojan Alexandru continuă să dețină calitatea de titular de contract, locuind la adresa imobilului împreună cu soția Porojan Minodora și fiicele sale Porojan Alexandra Ana Maria și Porojan Oana.

Conform solicitării nr.-ul 18.368/19.03.2019 – adresată Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, titularul contractului de locațiune antemenționat, solicită cumpărarea imobilului – proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței) bloc 6, scara C, apartament nr.-ul 50, județul Buzău.

Pentru a putea da curs solicitării petentului, s-au făcut demersurile necesare întocmirii Raportului de evaluare, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 3701/17.01.2023 – evaluator ANEVAR – ing. Sora Ioana, conform căruia s-a stabilit ca valoare a imobilului situat la adresa menționată, suma de 77.153 lei (preț fără T.V.A.).

Conform mențiunilor adresei nr.-ul 11.576/20.02.2023 – emisă de Serviciul Buget-Contabilitate, valoarea de inventar a imobilului - apartament în speță (nr. de inventar 10047) este de 71.847,69 lei (valoare fără T.V.A.), iar pentru imobilul – teren aferent în suprafață de 21,84 mp în indiviziune (nr. de inventar 30921) este de 7.183,61 lei (valoare fără T.V.A.), rezultând un total de 79.031,3 lei (fără T.V.A.), astfel încât, cu raportare la prevederile art. 363 alin. 6 din O.U.G. nr.-ul 57/2019, prețul vânzării va fi valoarea cea mai mare între valoarea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare și valoarea de inventar, deci suma de 79.031,3 lei, la care se adaugă valoarea comisionului de 1,5% stabilit de prevederile Decretului-Lege nr.-ul 61/1990 (1.185,46 lei), rezultând un preț în valoare de 80.216,76 lei. Totodată, se calculează T.V.A în cuantum de 5% din valoarea de piață estimată (5% din suma de 79.031,3 lei – valoarea de piață estimată, respectiv suma de 3.951,56 lei) rezultând un preț total în valoare de 84.168,32 lei – sens în care solicitanții au dat declarația pe propria răspundere autenticată sub nr.-ul 337/09.02.2023.

Facem specificația clară că imobilul în speță, apartament și teren aferent în cotă indiviză situat în municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara

C, etaj 2, apartament nr.-ul 50, județul Buzău nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 (Legea 10/2001) – conform Informării comune a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – înregistrată sub nr.-ul 7566/03.02.2023.

Totodată, stipulăm conform adreselor: nr. 623/05.01.2023, 770/05.01.2023, 182/06.01.2023, 1237/09.01.2023, 1238/09.01.2023, 1240/09.01.2023 și 1242/09.01.2023, toate emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, că în evidențele acestui compartiment nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate privind imobilul în speță.

Mai mult decât atât, conform adresei nr.-ul 7947/06.02.2023 – emisă de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, rezultă că în evidențele acestui compartiment nu se regăsesc date și informații cu privire la efectuarea unor lucrări de reparații sau modernizări asupra imobilului în speță.

Stipulăm totodată că imobilul-apartament în cauză este înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238-C1-U26, având numărul cadastral 30238-C1-U26 – având o suprafață utilă de 31,2 mp , acestuia fiindu-i alocată o cotă indiviză de teren în suprafață de 21,84 mp, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr.-ul 30238, având nr. cadastral 30238, teren asupra căruia se va transmite dreptul de proprietate odată cu vânzarea imobilului-apartament și a cărei valoare este inclusă în prețul sus-stipulat în valoare de 84.168,32 lei.

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

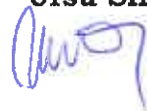
Prin HCL nr. 80/28.03.2019, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat a aprobat Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, imobilul-apartament situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor (strada Pieței), bloc 6, scara C, apartament 50, județul Buzău, făcând parte din inventarul domeniului privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, conform adresei nr.-ul 11.576/20.02.2023 – emisă de Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

Totodată, menționăm că dobânditorii vor achita comisionul în cuantum de 1,5% din valoarea imobilului, care va fi inclus în prețul de vânzare.

Oportunitatea și eficiența vânzării rezidă din prețul de vânzare care este de 84.168,32 lei (TVA și comision inclus).

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării a unui imobil-cu **destinația de locuință din fondul locativ de stat, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor, bloc 6, scara C, apartament nr.-ul 50, județul Buzău.**

**Serviciu Urbanism
Compartiment Spațiu Locativ
Consilier - Ursu Simona**



**Avizat,
Directia economică,
Director executiv,
Ec. Tăbuleț Anișoara**



**Avizat,
Comp. Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic, Pruteanu Sabina-Elena**



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RĂMNICU SĂRAT**
Intrare nr. 3699
ziua 17 luna 01 anul 2023

RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA

Apartament

Situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Car. Pta Halelor, Al. Florilor bl.6, sc.C,
et.2 ap.50, Jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Ianuarie 2023

CUPRINS

Pagina de titlu
Sinteza evaluarii
Certificarea evaluatorului

I. Introducere

Prezentare evaluator
Clientul si destinatarul lucrarii
Obiectul evaluarii
Scopul evaluarii
Adresa proprietatii
Proprietarul bunului
Baza de evaluare
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului , moneda de referinta si cursul oficial
Suse si informatii utilizate
Clauza de nepublicare
Ipoteze si conditii limitative

II. Descrierea proprietatii imobiliare

Situatia juridica
Amplasament. Localizare
Descrierea proprietatii analizate

III. Evaluarea proprietatii

Bazele si premisele evaluarii
Cea mai buna utilizare
Analiza pietei imobiliare
Metode de evaluare utilizate
Evaluarea proprietatii
Reconcilierea rezultatelor

IV Anexe

Extras de carte funciara pentru informare.
Fotografii
Grila datelor de piata
Comparabile

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – apartament .
2. **Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Car. P-ta Halelor , Al. Florilor, bl.6, sc.C, et.2, ap. 50, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Primaria Rm. Sarat, jud. Buzau.
4. **Descrierea bunului:** apartament situat in Rm. Sarat, Car. Pta Halelor, Al. Florilor, bl. 6, et.2, ap.50, jud. Buzau, inregistrat in CF nr.30238-C1-U26, NC 30238-C1-U26, format din 2 camere si dependinte, in suprafata de 31,2 mp, fara balcon si dreptul de coproprietate fortata si perpetua asupra partilor care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din bloc si din dreptul de folosinta asupra terenului aferent si indiviz apartamentului in suprafata de 21,84 mp.

Apartamentul este fara balcon, nedecomandat, trecerea in camere se face din una in alta(nu exista holuri nici la intrare se intra direct in bucatarie si baie. Apartamentul este confort III. Actul prin care este reglementat gradul de confort, in functie de suprafata este Decretul-Lege nr.61/07.02.1990. Pentru apartamentele cu 2 camere cu suprafata<de 36 mp, este confort III.

5. **Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat si Primaria Rm. Sarat, jud. Buzau

6. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata

7. **Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate

8. **Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea oportunitatii vanzarii apartamentului, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022- SEV 104 -Tipuri ale valorii(IVS 104).

Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.

9. **Data evaluarii:** 16.01.2023, data inspectiei 15.01.2023, data raportului 17.01.2023.

Valoare de piata estimata a apartamentului, este:

V = 77.153 lei

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,9413 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2023



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și CETR (Corpul Experților Tehnici din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Cap.1 INTRODUCERE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –apartament, situat în intravilan Rm. Sarat, Car. Pta Halelor, Al. Florilor, bl.6, sc. C, et. 2, ap.50, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2023.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul și destinatarul raportului de evaluare: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui apartament situat în Rm. Sarat, Car. Pta Halelor, Al. Florilor, bl. 6, et.2, ap.50, jud. Buzau, înscris în CF nr.30238-C1-U26, NC 30238-C1-U26, format din 2 camere și dependințe, în suprafață de 31,2 mp, fără balcon și dreptul de coproprietate fortată și perpetua asupra părților care prin natură sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și din dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafață de 21,84 mp.

Apartmentul este fără balcon, nedecordat, trecerea în camere se face din una în alta (nu există holuri nici la intrare se intră direct în bucatărie și baie). Apartmentul este confort III. Actul prin care este reglementat gradul de confort, în funcție de suprafață este Decretul-Lege nr.61/07.02.1990. Pentru apartamentele cu 2 camere cu suprafață < de 36 mp, este confort III.

1.4. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se întocmește la solicitarea clientului în scopul estimării valorii de piață în vederea oportunității vânzării apartamentului.

1.5. ADRESA PROPRIETATII

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în intravilan Rm. Sarat, Car. Pta Halelor bl.6, sc.C, et.2, ap.50, jud. Buzau.

1.6. PROPRIETAR: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.7. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR.

Valoarea de piață a unui activ este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR –SEV 104-Tipuri ale valorii, astfel:

” Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.8. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINȚĂ ȘI CURSUL OFICIAL

Data evaluării: 16.01.2023.

Cursul de schimb valutar este: 4,9413 lei/euro

Data inspecției este: 15.01.2023.

Data raportului: 17.01.2023.

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

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

- "Standarde de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR" actualizată și adaptată evoluției profesiei de evaluator și cerințelor pieței și anume;
- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare și conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportar (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- Suport curs "Evaluarea proprietății imobiliare" editat de ANEVAR și IROVAL;

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de client:

- Documente proprietate

1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentanților primăriei.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzacționabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății 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;

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii, numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare (vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a cladirii, terenului s-au amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.4.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1 . SITUATIA JURIDICA

Situatia juridica : presupun ca drepturile de proprietate sunt reale conform documentelor puse la dispozitie.

Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

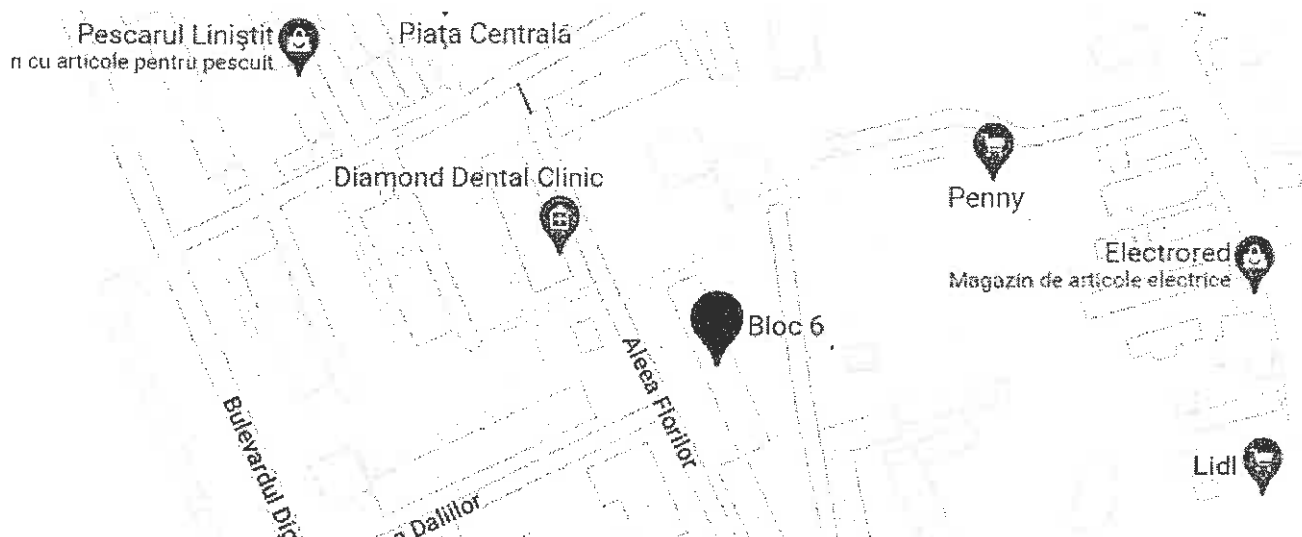
Proprietatea imobiliara analizata apartine Primariei Rm. Sarat, jud. Buzau conform HCL privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2016. si extrasului de carte funciara.

Apartamentul are nr. cadastral 30238-C1-U26 si este intabulat in CF 30238-C1-U26 a UAT Rm. Sarat.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Proprietatea este situata in intravilan Rm. Sarat, Car. Pta Halelor, bl.6, sc.C, et.2, ap.50, jud. Buzau .

Proprietata este situata in apropierea pietei centrale a municipiului Rm. Sarat, in zona A.



2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII ANALIZATE

Apartamentul face parte dintr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E cu subsol tehnic, cu 4 apartamente /nivel. Structura cladirii este realizata pe diafragme de beton armat, cu planseu de beton armat si fatada din prefabricate. Infrastructura este de tipul cuvei de protectie seismica cu fundatii de tip radiator general. La intrarea in bloc este interfon. Pe scara pe care este situat apartamentul este intr-o stare satisfacatoare.

Apartamentul cu $S_u = 31,2$ mp, este compus din 2 camere si dependinte. Apartamentul nu are balcon. Apartamentul este fara balcon, nedecomandat, trecerea in camere se face din una in alta(nu exista holuri nici la intrare se intra direct in bucatarie si baie). Apartamentul este confort III. Actul prin care este reglementat gradul de confort, in functie de suprafata este Decretul-Lege nr.61/07.02.1990. Pentru apartamentele cu 2 camere cu suprafata<de 36 mp, este confort III.

La data efectuarii inspectiei s- a constatat faptul ca apartamentul este intr-o stare satisfacatoare. Se observa finisaje deteriorate, pardoseli din parchet intr-o camera, in bucatarie si baie sunt pardoseli din mozaic.Instalatia electrica, instalatia de apa si canal sunt deteriorate. Apartamentul nu este racordat la reseaua de gaze. Incalzirea este realizata cu calorifer electric.

Tamplaria interioara si exterioara si parchetul din dormitor a fost scimbate de chirias.

Cap. 3. EVALUAREA POPIETATII

3.1. BAZELE SI PREMISELE EVALUARII

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editat de ANEVAR, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Cea mai bună utilizare a proprietății este cea pentru care a fost construită și anume locuința.

3.3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, sunt influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Analiza pieței imobiliare specifice

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare. Valoarea de piață a proprietății imobiliare este dependentă de poziția competitivă de pe piața sa.

Tranzacțiile imobiliare în orașul Rm. Sărat precum și în zonele din vecinătate sunt bazate în primul rând pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Rm. Sărat precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari. Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Barasca) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

În Rm. Sărat nu s-au mai construit blocuri de locuințe după anul 2001 când au fost terminate cele 2 blocuri situate pe tr. Victoriei.

Analiza ofertei

Apartamentele disponibile pe piata sunt cele construite in anii 1965 si 1990. Prețul apartamentelor in Rm. Sarat pornesc de la 30.000 euro pentru 2 camere pana la 58.000 euro pentru 4 camere(apartamentele sunt amenajate), in functie de zona.

Analiza chiriilor

Oferta reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp. Marimea ofertei determina raritatea unei proprietati.

Limita superioara a chiriilor spatiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidenta, din cauza dorintei proprietarilor de a retine chiriile care intampina probleme legate de piata acestora specifica.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate in Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuinte unifamiliare in blocuri de apartamente cu valori de 450 -1000 lei/luna. La spatii comerciale oferta este de 1-8 euro/luna(in zona centrala), iar la spatii de depozitare 0,5-2 euro/luna.

Echilibrul pieței

In cea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

In această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) in special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Ingreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare si care a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentad ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar si situații de piață activă sau stabile.

Surse de informatii:

Sursele de informatii utilizate in analiza pietei specifice sunt:

‡ Tranzactii

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii

Fata de aceste surse de informatii, exista urmatoarele rezerve:

‡ Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;

‡ Probabilitate mare de existenta a unor elemente „atipice”;

‡ Date incomplete si partial verificabile.

3.4. METODE UTILIZATE IN EVALUARE

În procesul de evaluare sunt cunoscute trei abordări pentru estimarea valorii de piata. Acestea se găsesc în Standardele de evaluare a bunurilor 2022, editate de ANEVAR și sunt:

- abordarea prin cost; ;
- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit.

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

3.5. EVALUAREA PROPRIETATII

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii s-a folosit :Abordarea prin piata –Metoda comparatiilor de piata.

Nu s-a mai folosit o alta abordare(Abordarea prin venit) deoarece apartamentul nu se poate inchiria pana nu se fexecuta lucrari de imbunatatire a cestuia.

1. Abordarea prin piata - .Metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata , a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriată sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata,sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii,inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea apartamentului este realizata in grila din anexa 1.

V = 77.153 lei

Valoarea nu contine TVA

3.6.RECONCILIAREA REZULTATELOR

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de de evaluare, relevanta acesteia si informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata din abordarea prin piata metoda comparatiilor de piata.

Consider ca valoarea de piata a apartamentului, este:

V = 77.153 lei

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea o siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate , rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata

Valoarea apartamentului este:

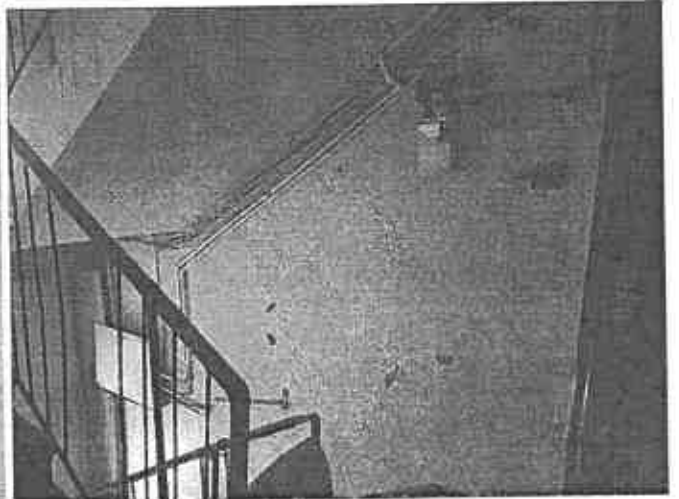
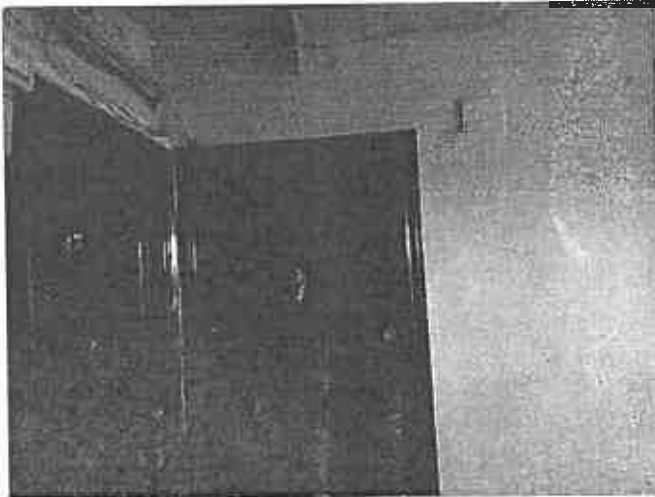
V = 77.153 lei

Cap.4 ANEXE

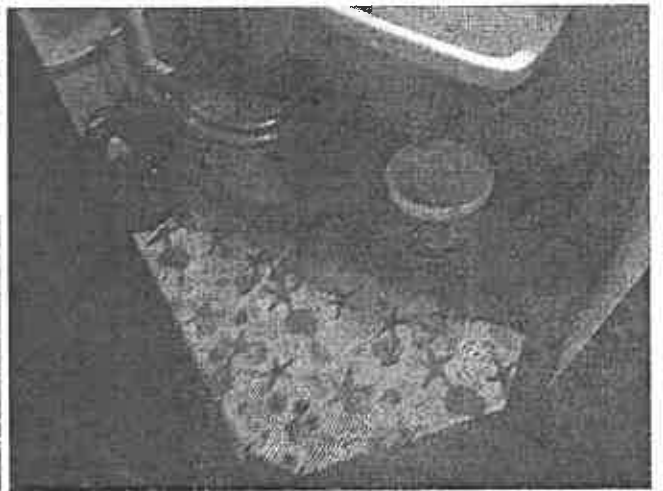
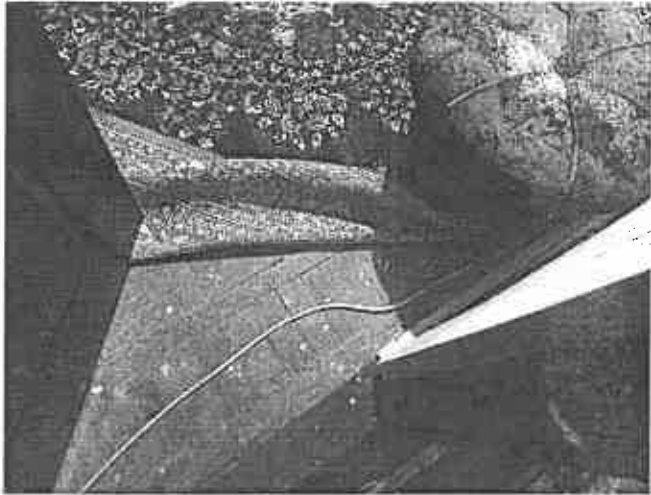
Extras de carte funciara pentru informare.
Relevu apartament
Fotografii
Grila datelor de piata
Comparabile



Fotografii proprietate



Clay



Alley

GRILA DATELOR DE PIATA
Str. Pta Halelor bl.6, sc.C,et.2,ap.50, Rm. Sarat

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE					
		Comp. 1 Zona		Comp.2 Zona Kaufland		Comp 3 Ultracentral	
		Ajustari %	E	Ajustari %	E	Ajustari %	E
PRET(€)		26.000		35.000		28.900	
Tip.tranz/oferta		Oferta dec.2022		Oferta dec 2022		Oferta ian. 2023	
Ajustare		-10%	-2600	-10%	-3500	-10%	-2890
Pret ajustat		23.400		31.500		26.010	
Corectii specifice tranzactiei							
Drept de proprietate transm	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		23.400		31.500		26.010	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		23.400		31.500		26.010	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		23.400		31.500		26.010	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Lucrari ce trebu executate: finisaje, instalatii electrice, sanitare, gaze, centrala termica instalatia de incalzire, obiecte sanitare, izol termica	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare		-35%	-8190	-35%	-11025	-35%	-9.104
Pret ajustat		15.210		20.475		16.906	
Conditii de piata	Data evaluarii	Dec.2022		Dec.2022		Ian..2023	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		15.210		20.475		16.906	
Corectii specifice proprietatii							
Localizare	Pta Halelor	Gara		Pta Halelor		Pta Halelor	
Ajustare		+10%	+1521	0%	0	0%	0
Pret ajustat		16.731		20.475		16.906	
Suprafata utila [mp](1 cu2)	31,2(2)	35(2)		42(2)		42(2)	
Nr. camere							
Ajustare		-12,12%	-2029	-28,16%	-5767	-41,07%	-5767
Pret ajustat		14.702		14.708		11.139	
Eta]	2/4	4/4		4/4		4/4	
Ajustare		+20%	+2940	+20%	+2942	+20%	+2228
Pret ajustat		17.642		17.640		13.367	
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		17.642		17.640		13.367	
Vechime	Peste 40 ani	idem		idem		idem	

Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		17.642		17.640		13.367	
Confort	Fara balcon si hol intre camere si hol la intrare	decomandat		semidecomandat		semidecomandat	
Ajustare		-10%	-1764	-10%	-1764	-10%	-1336
Pret ajustat		15.878		15.614		12.031	
Nr. ajustari		5		4		4	
Ajustare totala neta absoluta(E)		7522		15.614		13979	
Ajustare totala neta(%)		29%		45%		48%	
Ajustare totala bruta absoluta(E)		16.444		21.498		18435	
Ajustare totala bruta(%)		63%		61%		64%	
Pret ajustat		15.878		15.614		12031	
Valoarea estimata este data de comparabila 2 deoarece ajustarea totala bruta este cea mai mica.							
Valoarea justa estimata rotunjita la data de 15.01.2023	15.614 euro echivalent a 77.153,45 lei rotunjit 77.153 lei 1 euro = 4,9413 lei la 20.06.2022 Valoare fara TVA						

Ajustari aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 , C2 si C3 avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil comparator si vanzator, se poate obtine o scadere de pret de 10%;
- Pentru cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(cheltuieli pentru efectuarea lucrarilor de : finisaje, instalatia electrica, sanitara, gaze, centrala termica cu instalatia de incalzire, obiecte sanitare, termoizolatie) se aplica ajustarea la comparabila C1, C2 si C3 cu -35% deoarece comparabilele au aceste lucrari;
- Pentru localizare se aplica ajustarea la comparabila C1 +10% deoarece subiectul este situat mai bine;
- Pentru suprafata utila se face ajustare la comparabila C1, C2 si C3 deoarece au suprafetele mai mari decat subiectul(se compara C1 cu C2 deoarece au suprafetele mai apropiate decat subiectul);
- Pentru etaj se face ajustare la comparabila C1,C2 si C3 cu +20% deoarece se situeaza la ultimul etaj ;
- Pentru confort apartament se face corectia de -10% pentru C1,C 2 si C3 deoarece confortul apartamentului subiect este incadrat la confort 3(fara balcon, fara hol intrare-intrare cdirect in bucatarie si baie, hol intre living si dormitor) celelalte fiind confort 1.

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Compartimentare	Semidecomandat	Confort	2	Etaj	4
An finalizare construcție	1976	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună
Număr niveluri imobil	4	Număr Băi	1		

BENEFICIILE PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

1. Beneficii oferite de zona:

- Ramnicu Sarat, zona Piata Halelor;
- la mica distanta fata de Supermarket Kaufland, Lidl, Bella Italia;
- piata Centrala situata la cateva minute de mers pe jos;
- zona cu spatii verzi;

2. Beneficii tehnice ale ofertei:

- apartament 2 camere, semidecomandat, 42 MP, etaj 4;
- Imbunatatiri:
- geamuri termopan, balcon inchis cu termopan;
- tamplarie interioara din lemn;
- aer conditionat;
- centrala termica in stare buna, instalatie PPR;
- geam la baie;
- izolatie interioara;
- tavane rigips;
- gresie, faianta, parchet;
- usa metalica, interfon.

Partial mobilat !

Apartamentul nu prezinta umezeala, igrasie sau mirosuri si nu are probleme cu hidroizolatia;

Scara foarte bine intretinuta , vecini linistiti !

Pret negociabil !

Detalii la telefon !

3. Situatia juridica:

- liber de sarcini;
- documentatie cadastrala;