

P  
21

### PROIECT DE HOTARARE

**privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat cu privire la oportunitatea achizitionarii de catre Municipiul Rm.Sarat a unui bun imobil-teren (categoria de folosinta –curti constructii), in suprafata totala de 474 mp, situat in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Cpt.Rosca Nicolae nr.7 (lotul 2 in propunerea de dezlipire), judetul Buzau, in vederea reabilitarii si modernizarii caii de acces cu functie colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Ramnic**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **28.11.2022**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.82458/18.11.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al Serviciului Urbanism și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.82646/21.11.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- adresa FN/08.09.2022 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.57511/08.09.2022 formulată de către S.C HADES PETROL LDV S.R.L, prin intermediul careia petenta solicită reglementarea situației cadastrale privind vecinătatea imobilului cu numărul cadastral 30191, înscris în Cartea Funciara 30191 a UAT Municipiul Ramnicu Sarat, situat în Municipiul Ramnicu Sarat, strada Cpt.Rosca Nicolae nr.7, județul Buzau ;
- adresa nr.64622/04.10.2022 formulată către S.C HADES PETROL LDV S.R.L, prin intermediul careia se comunică disponibilitatea Municipiului Rm.Sarat cu privire la achiziționarea unui lot din terenul cu numărul cadastral 30191 – proprietatea S.C HADES PETROL LDV S.R.L, solicitându-se și o ofertă de preț ;
- adresa răspuns a S.C HADES PETROL LDV SRL nr.41/19.10.2022, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.72750/19.10.2022, prin intermediul careia se comunică oferta de preț pentru imobilul menționat, alături de planurile de amplasament și delimitare ale imobilului în șpeta și raportul de evaluare FN/14.10.2022-întocmit de expert ANEVAR –Albu Domnica;
- adresa nr.74403/24.10.2022 transmisă către S.C HADES PETROL LDV SRL prin intermediul careia se solicită remiterea unui extras de carte funciara pentru informare care să ateste lipsa grevării de sarcini a imobilului antementionat, raliat la mențiunile extrasului de carte funciara pentru informare nr.150581/24.10.2022 pentru imobilul cu numărul cadastral 30191 în suprafața totală de 22919 mp, situat la adresa menționată, respectiv stipulațiile punctului C

Partea III – « Sarcini » care statueaza ca « se noteaza urmarirea silita asupra imobilului in cauza, pentru suma de 30.788,34 lei (26.911,38 lei – debit si 3.876,96 lei-cheltuieli de executare) in favoarea creditoarei EOS CREDIT FUNDING DAC (in baza Hotararii Judecatoresti nr.1874/5.12.2019 emisa de Judecatoria Rm.Sarat) ;

-adresa nr.44/07.11.2022 emisa de S.C HADES PETROL LDV SRL, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat sub nr.78576/07.11.2022 prin intermediul careia se transmite o copie a extrasului de carte funciara aferenta numarului cadastral 30191-nr.156764/31.10.2022 – care atesta lipsa grevării de orice sarcina a imobilului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Cpt.Rosca Nicolae nr.7, judetul Buzau ;

-mentiunile referatului Compartimentului Administrare Patrimoniu nr. 73931/21.10.2022;

-mentiunile Raportului de evaluare transmis cu adresa nr.41/19.10.2022 a S.C HADES PETROL LDV SRL, intocmit de evaluator autorizat Albu Domnica (numar legitimatie 10052), in cuprinsul caruia se stabileste valoarea de piata estimata la data de 14.10.2022, in suma de 47.127,51 lei (fara TVA), in baza caruia S.C HADES PETROL LDV S.R.L si-a fundamentat oferta de prēt transmisa prin adresa nr.41/19.10.2022;

-Informarea nr.74069/24.10.2022 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat;

-planul de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire si cele doua planuri de amplasament si delimitare a imobilului (lotul 1 si lotul 2), intocmite de catre Crudu Catalin Alexandru (certificat de autorizare seria RO-BZ-F, nr.0117/18.03.2022);

-prevederile art.29, alin.(1), lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice, cu modificarile si completarile ulterioare ;

-prevederile HCL nr.35/28.02.2022 privind aprobarea organigramei si statutului de functii pentru anul 2022 ale Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, cu modificarile ulterioare;

-prevederile HCL nr.\_\_\_\_\_ privind aprobarea rectificarii bugetului local de venituri si cheltuieli al Municipiului Rm.Sarat pe anul 2022;

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

-prevederile HCL nr.258/31.10.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile noiembrie 2022– ianuarie 2023;

-prevederile art.127, alin.(3) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.84, alin.(5), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b) si lit.c), alin.(4), lit.f), coroborat cu 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.(1) si alin.(3), lit.a) si lit.g) 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.** Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat isi exprima acordul cu privire la oportunitatea achizitionarii de catre Municipiul Rm.Sarat a unui bun

imobil-teren (categoria de folosinta –curti constructii), in suprafata totala de 474 mp, situat in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Cpt. Rosca Nicolae nr.7, judetul Buzau, in vederea reabilitarii si modernizarii caii de acces cu functie colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Ramnic.

**Art.2.** Se aprobă demararea procedurilor administrative pentru cumpărarea imobilului descris la art.1.

**Art.3.** În vederea stabilirii valorii de piață a imobilului, se aprobă întocmirea de catre achizitor a unui Raport de evaluare de către un expert evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

**Art.4.** (1) Se aproba constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumparare a imobilului –teren mentionat la art.1, in urmatoarea componenta:

Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local –presedinte comisie;

Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local -membru;

Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local -membru;

Doamna Tablet Anisoara –Sef Serviciu–Serviciul Buget-Contabilitate - aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat -membru;

Doamna Manea Simona -consilier, grad profesional superior, Serviciul Buget-Contabilitate-Compartiment Buget–aparatur de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru.

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de catre doamna Dicianu Cristiana-consilier, grad profesional superior, Compartiment Programe cu Finantare Externa- aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru.

**Art.5.** Comisia mixta constituita conform art.4 are ca obiectiv stabilirea pretului final de achizitie (cumparare) a imobilului-teren (categoria de folosinta –curti constructii), in suprafata totala de 474 mp, situat in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Cpt. Rosca Nicolae nr.7, judetul Buzau in vederea reabilitarii si modernizarii caii de acces cu functie colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Ramnic si isi va desfasura activitatea de la data comunicarii actului administrativ catre persoanele ce o compun si pana la finalizarea operatiunii de negociere prin emiterea unui act administrativ.

**Art.6.** Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Serviciul Buget-Contabilitate, prin Serviciul Urbanism 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, respectiv Comisia de negociere constituita conform prevederilor art.4.

**Art.7.** 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 28.11.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abțineri și \_\_\_\_\_ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenți.

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

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Grigoras Nelu**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 28.11.2022**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.-ul 82.458/18.11.2022

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic**

Având în vedere corespondența purtată cu S.C. HADES PETROL LDV S.R.L., cu sediul social în municipiul Râmnicu Sărat, strada Parcului nr.-ul 1, județul Buzău, prin intermediul căreia se propune în vederea achiziționării a unui lot din terenul cu numărul cadastral 30191 – proprietatea SC HADES PETROL LDV SRL având categoria de folosință curți-construcții, se apreciază necesar a se stabili oportunitatea achiziționării acestui imobil, în patrimoniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în vederea dezvoltării socio-economice și urbanistice a unității administrativ-teritoriale, respectiv în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic.

Ținând seama de prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera b) și c), alin. (4), litera f), art. 139 alin. (2), art. 240 din Ordonanța Guvernului nr.-ul 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic.

Astfel, 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 competență dezbateri și aprobare, proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic, *cu stipulația necesității* întocmirii, de către achizitor – respectiv Municipiul Râmnicu Sărat, a unui raport de evaluare – întocmit de un expert evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R., care să stabilească valoarea de piață a imobilului în cauză, în vederea aprecierii comparative, în mod just și pertinent, a rentabilității acestei achiziții precum și a aprobării constituirii unei Comisii de Negociere care să aibă ca principal obiectiv stabilirea prețului final de achiziție a imobilului-teren din categoria de folosință curți-construcții, ținând seama de atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul Administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 127, alin (3), art. 129, alin. (2), lit. b) și c), art. 139, alin. (3), lit. a) și g) din actul normativ anterior menționat.

Totodată, propun ca structura/componența Comisiei de negociere să fie următoarea:

1. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local-președinte comisie;
2. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local – membru;
3. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local – membru;
4. Doamna Tăbleț Anișoara – Șef Serviciu Buget -Contabilitate – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru;
5. Doamna Manea Simona – Compartiment Buget – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru.
6. Secretariatul Comisiei va si asigurat de către domnul/doamna \_\_\_\_\_;

**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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 82.646/21.11.2022

**APROBAT:**  
**PRIMAR,**  
**CÎRJAN SORIN VALENTIN**



### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic

#### Având în vedere:

✦ Prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera b) și c), alin. (4), litera f), art. 139 alin. (2), art. 240 din Ordonanța Guvernului nr.-ul 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

✦ Adresa nr.-ul FN/08.09.2022 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 57.511/08.09.2022 – formulată de S.C. HADES PETROL LDV S.R.L., prin intermediul căreia petenta solicită reglementarea situației cadastrale privind vecinătatea imobilului cu nr. cadastral 30191, înscris în cartea Funciară 30191 a U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr.-ul 7, județul Buzău;

✦ Adresa nr.-ul 64.622/04.10.2022 – formulată către SC HADES PETROL LDV SRL, prin intermediul căreia se comunică disponibilitatea Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la achiziționarea unui lot din terenul cu numărul cadastral 30191 – proprietatea SC HADES PETROL LDV SRL, solicitând totodată, comunicarea unei oferte de preț;

✦ Adresa nr.-ul 41/19.10.2022 – transmisă de SC HADES PETROL LDV SRL, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 72.750/19.10.2022, prin intermediul căreia se comunică oferta de preț pentru imobilul menționat, alături de planurile de amplasament și delimitare ale imobilului în speță și raportul de evaluare FN/14.10.2022 – întocmit de expert ANEVAR – Albu Domnica;

✦ Adresa nr.-ul 74.403/24.10.2022 – transmisă către SC HADES PETROL LDV SRL prin

intermediul căruia se solicită remiterea unui extras de carte funciară pentru informare care să ateste lipsa grevării de sarcini a imobilului antemenționat, raliat la mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr.-ul 150.581/24.10.2022 pentru imobilul cu nr.-ul cadastral 30191 în suprafață totală de 22.919 – situat la adresa menționată, respectiv cele stipulate de punctul C Partea III – „Sarcini” care statuează că „se notează urmărirea silită asupra imobilului în cuză, pentru suma de 30.788,34 lei (26.911,38 lei – debit și 3.876,96 lei – cheltuieli de executare) în favoarea creditoarei EOS CREDIT FUNDING DAC (în baza sentinței civile nr.-ul 1874/05.12.2019 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat)”;

⚡ Adresa nr.-ul 44/07.11.2022 – emisă de către SC HADES PETROL LDV SRL, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 78.576/07.11.2022 – prin intermediul căreia ni se transmite Copie a Extrasului de Carte Funciară aferentă numărului cadastral 30191 – nr.-ul 156764/31.10.2022 – care atestă lipsa grevării de orice sarcină a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr.-ul 7, județul Buzău ;

⚡ Planul de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire și cele două planuri de amplasament și delimitare a imobilului (lotul 1 și lotul 2) situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr.-ul 7, județul Buzău – întocmite de Crudu Cătălin Alexandru (certificat de autorizare seria RO –BZ-F, nr.-ul 0117/18.03.2022);

⚡ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară aferentă numărului cadastral 30191 – nr.-ul 156.764/31.10.2022;

⚡ Mențiunile Referatului de stabilire a necesității cumpărării unui imobil – teren, proprietate a SC HADES PETROL LDV SRL, în suprafață de 474 mp – situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr.-ul 7, județul Buzău, întocmit de Compartiment Administrare Patrimoniu nr.-ul 73.931/21.10.2022;

⚡ Mențiunile Raportului de evaluare FN/14.10.2022 înaintat de către SC HADES PETROL LDV SRL – întocmit de Evaluator Albu Domnica, Beneficiar SC HADES PETROL LDV SRL – în cuprinsul căruia s-a estimat valoarea de piață – proprietate imobiliară, teren intravilan – suma de 20,14 euro/mp fără T.V.A., rezultând suma de 47.127,51 lei (fără T.V.A.);

⚡ Informarea nr.-ul 74.069/24.10.2022 – Întocmită de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;

### **Raportat la:**

❖ Necesitatea aprobării oportunității achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic;

❖ Imperativitatea constituirii unei Comisii de Negociere care să aibă în vedere stabilirea prețului de achiziție a imobilului, luând în considerare valoarea solicitată de vânzător, respectiv 20,14 euro/mp (preț fără TVA), conform Raportului de evaluare, comunicat o dată cu adresa nr.-ul 41/19.10.2022;

### **Tinând seama de:**

◆ prevederile art. 29, alin. (1), litera a) din legea nr.-ul 98/2016 – privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

◆ prevederile art. 127, alin (3) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

◆ prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2) litera b) și litera c), alin. (4) litera f) din din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;



Pentru considerentele învederate, propunem pe calea prezentului, spre competență analiză și aprobare, proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui bun imobil-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, în vederea reabilitării și modernizării căii de acces cu funcție colectoare pentru Cartierul Extindere Slam Râmnic.

De asemenea, apreciem necesar a se întocmi de către achizitor – respectiv Municipiul Râmnicu Sărat, a unui raport de evaluare – întocmit de un expert evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R., care să stabilească valoarea de piață a imobilului în cauză, în vederea aprecierii comparative, în mod just și pertinent, a rentabilității acestei achiziții.

Totodată, raportat la considerentele expuse propunem de asemenea, constituirea unei Comisii de Negociere care să aibă ca principal obiectiv stabilirea prețului final de cumpărare a imobilului-teren (categoria de folosință curți-construcții), în suprafață totală de 474 mp, situat în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, strada Cpt. Roșca Nicolae nr. 7 (lotul 2 în propunerea de dezlipire), județul Buzău, Comisie ce va avea următoarea componență:

1. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local-președinte comisie;
2. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local – membru;
3. Domnul/doamna \_\_\_\_\_, consilier local – membru;
4. Doamna Tăbleț Anișoara – Șef Serviciu Buget-Contabilitate – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru;
5. Doamna Manea Simona – Compartiment Buget – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru.
6. Secretariatul Comisiei va si asigurat de către domnul/doamna \_\_\_\_\_;

#### **Serviciul Urbanism**

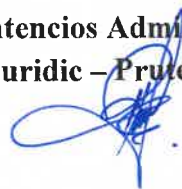
**Șef Serviciu – ing. Teodorescu Dragoș Daniel**



**Serviciul Buget-Contabilitate,  
Șef Serviciu - Tăbleț Anișoara**



**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic  
Consilier juridic – Pruteanu Sabina-Elena**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680  
COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 64622 / 04.10.2022

Către

### HADES PETROL LDV S.R.L.

Mun. Râmnicu Sărat, str. Parcului, nr. 1, 125300, jud. Buzău

În atenția d-lui Holban Silviu-Viorel

Urmare a analizării cererii dvs. înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 57511/08.09.2022, prin care solicitați reglementarea situației cadastrale privind vecinătatea imobilului cu numărul cadastral 30191 - proprietatea HADES PETROL LDV S.R.L.,

vă comunicăm disponibilitatea Municipiului Râmnicu Sărat de achiziționa parte din terenul cu numărul cadastral 30191 la care faceți referire, respectiv o suprafață de aproximativ 436 mp, conform zonei marcate pe planul anexat.

Astfel, în cazul unui răspuns favorabil, vă rugăm să ne transmiteți o ofertă de preț pentru terenul solicitat, urmând ca aprobarea cumpărării să facă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și a legilor incidente.

Întocmit,  
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

PRIMAR,  
CÎRJAN SORIN-VALENTIN



SC HADES PETROL LDV SRL

RO 30791098

J10/868/2012

SEDIUL: RM SARAT,

STR MIHAI EMINESCU, NR 2 BIS

JUDET BUZAU

EMAIL: [hadespetrol@yahoo.ro](mailto:hadespetrol@yahoo.ro)

Nr. 41/19.10.2022

D-na Sfintes,



Catre,

Primaria Municipiului Rm Sarat

In atentia domnului primar Sorin Carjan

Urmare a adresei dvs. numarul 64622/04.10.2022, prin care ne comunicati disponibilitatea Municipiului Ramnicu Sarat de a achizitiona o parte din terenul cu numarul cadastral 30191, respectiv o suprafata de aproximativ 436 mp, si tot in aceasta adresa ne solicitati o oferta de pret.

Va comunicam ca pretul este de 20,14 eur/mp fara TVA.

Atasam:

Raportul de Evaluare efectuat in vederea vanzarii partiale a suprafetei de teren mai sus mentionate

Plan de amplasament si delimitare.

Data

19.10.2022

Administrator,

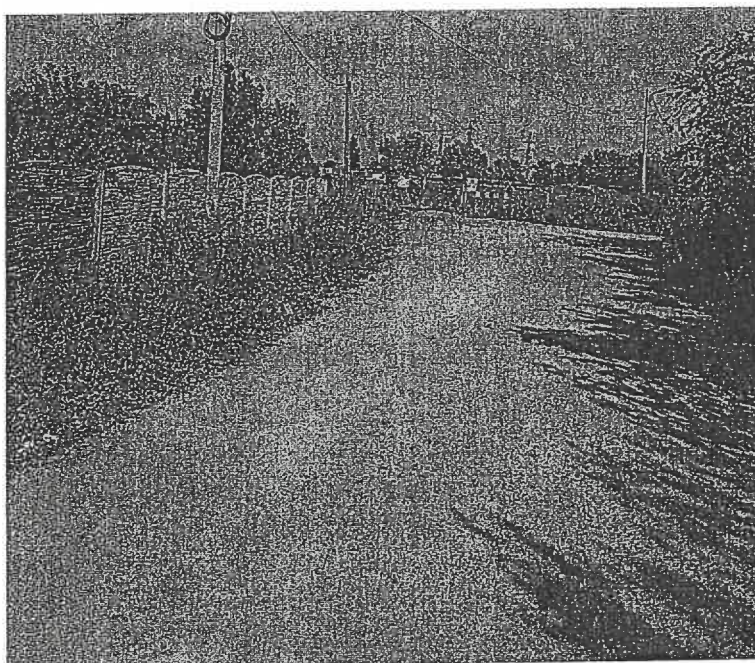
Holban Silviu



---

# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA  
TEREN INTRAVILAN**  
Rm.Sarat, str.Cpt.Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau



**Proprietar: HADES PETROL LDV SRL**

**Client si Utilizator desemnat: HADES PETROL LDV SRL**

**Data evaluarii: 11.10.2022**

**Data inspecției proprietății: 11.10.2022**

**Data raportului: 14.10.2022**

**EVALUATOR: ing. Albu Domnica**



---

## CUPRINS

### SINTEZA RAPORTULUI CERTIFICARE

#### I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- I.1. Identificarea evaluatorului și competent evaluatorului
- I.2. Identificarea clientului
- I.3. Identificarea altor utilizatori desemnati
- I.4. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate
- I.5. Scopul evaluarii
- I.6. Tipul valorii
- I.7. Data evaluarii
- I.8. Moneda evaluării
- I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului
- I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- I.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative
- I.12. Tipul raportului
- I.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.14. Declarația conformității cu SEV

#### II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- II.2. Descrierea situației juridice
- II.3. Descrierea amplasamentului și terenului
- II.4. Componente non- imobiliare
- II.5. Istoricul proprietății subiect

#### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III.1. Analiza productivității proprietății
- III.2. Delimitarea pieței
- III.3. Analiza cererii
- III.4. Analiza ofertei
- III.5. Previțiunea absorbției subiectului în aria pieței
- III.6. Concluzii privind analiza pieței specifice

#### IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
- IV.2. Valoarea terenului

#### V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- V.1. Analiza rezultatelor
- V.2. Concluzia asupra valorii

#### ANEXE

Acte de proprietate  
Documentatie cadastrala

## Sinteza Raportului

### Obiectul evaluării

**Activul supus evaluării** este proprietate imobiliară, formată din teren intravilan, situat în **Rm.Sarat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**, înscris în C.F. nr. 30191 a localității Rm.Sarat, Județul Buzau, având categorie de folosință curți construcții, în suprafața de 22919 mp, Proprietatea este în curs de dezmembrare pentru vânzarea parțială a suprafeței de teren de 400 mp.

**Client:** HADES PETROL LDV SRL

**Utilizator desemnat:** HADES PETROL LDV SRL

**Proprietari:** Imobilul este proprietate a lui HADES PETROL LDV SRL

**Evaluator:** Albu Domnica PFA, reprezentată de expert evaluator ANEVAR, cu specializări EI și EPI, legitimație nr.10052.

### Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă asistența clientului în vederea vânzării parțiale (400 mp) a proprietății imobiliare, teren intravilan situat în **Rm.Sarat, str.Cpt.Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**.

**Data evaluării:** 11.10.2022

**Data inspecției proprietății:** 11.10.2022

**Data raportului:** 14.10.2022

**Drept de proprietate evaluat:** Dreptul de proprietate asupra terenului, situat intravilanul mun. **Rm.Sarat, str.Cpt.Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**, cu extras CF nr.53730/12.04.2021.

**Indicații asupra valorii:** În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate este următoarea:

### Rezultat al evaluării:

**Valoarea de piață proprietate imobiliară, teren intravilan, Abordarea prin piața/metoda comparației directe:** 20,14 eur/mp.

### Precizări

- Toate analizele și valorile au fost indicate la data de 11.10.2022 – data de referință
- Valorile au fost estimate pe baza considerențelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- Valoarea nu conține TVA;
- Cursul valutar luat în considerare în calcule a fost de 4,9367 lei/EUR aferent datei de 11.10.2022.

Evaluator,  
Albu Domnica



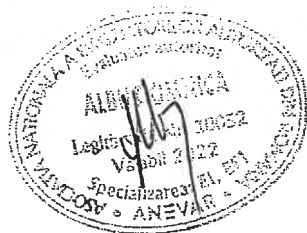
---

## Certificare

Evaluatorul, Albu Domnica, membru titular ANEVAR, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, și îmi asum responsabilitatea pentru cele scrise în raport;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnatul este membru titular cu legitimație nr. 10052 cu specializări EI și EPI.

Evaluator,  
Albu Domnica



---

## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

#### Identificarea evaluatorului:

**Albu Domnica PFA**, cu nr. Inregistrare in Registrul comertului F10/407/28.05.2002 si CIF:20936736.  
Adresa: Rm.Sarat, str. Stiubeiului, bl. E17, ap 6, jud. Buzau, 125300.  
Telefon : 0784 400 464, e-mail: [domnica.albu@yahoo.com](mailto:domnica.albu@yahoo.com)

#### Competență:

- Albu Domnica PFA este reprezentata de evaluator Albu Domnica, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EI si EPI si legitimatie nr. 10052.
- Posed calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă cu subiectul evaluării și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Analizele și opiniile prezentate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

### I.2. Identificarea clientului

**Clientul** raportului de evaluare este **HADES PETROL LDV SRL**  
Adresa: Strada Mihai Eminescu, nr. 2, Rm.Sarat, jud.Buzau

### I.3. Identificarea altor utilizatori desemnati: HADES PETROL LDV SRL

#### I.4. Activului supus evaluarii; drepturi de proprietate evaluate

**Activul supus evaluării** este proprietate imobiliara, formata din teren intravilan, situat în **Rm.Sarat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**, inscris in C.F. nr. 30191 a localitatii Rm.Sarat, Judetul Buzau, avand categorie de folosinta curti constructii, in suprafata de 22919 mp,  
Proprietatea este in curs de dezmebrare pentru vanzarea partiala a suprafetei de teren de 400 mp.

**Drept de proprietate evaluat;** Dreptul de proprietate asupra terenului, situat intravilanul **Rm.Sarat, str.Cpt.Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**, cu extras CF nr. nr.53730/12.04.2021..

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.



#### I.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă asistența clientului în vederea vânzării parțiale (400 mp) a proprietății imobiliare, teren intravilan situat în **Rm.Sarat, str.Cpt.Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

#### I.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimate:

**Valoare de piață**, așa cum este ea definită în SEV 100 - Cadrul general:

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

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în euro, fiindcă aceasta este moneda de referință în piața imobiliară din România.

#### I.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

- **Data evaluării.** Data de referință a evaluării este 11.10.2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

**Moneda evaluării.** Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul mediu de schimb BNR considerat este de 4,9437 lei/EUR în data de 11.10.2022

- **Inspeția proprietății** a fost realizată la data de 11.10.2022 de către evaluator. Au fost inspectate terenul, vecinătățile și amenajările acestuia. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții.
- **Data raportului este 14.10.2022.**

**I.7. Moneda evaluării.** Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul mediu de schimb BNR considerat este de 4,9437 lei/EUR în data de 11.10.2022

#### I.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

##### a. Primirea temei

Documentele necesare evaluării proprietății imobiliare au fost primite de la client (proprietar): actele de proprietate, documentație cadastrală, schițe ale proprietății.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate evaluatorului în aceasta privință.

##### b. Inspeția proprietății

Inspeția și fotografierea proprietății s-a realizat de evaluator în prezența clientului.

A fost inspectat amplasamentul. S-au cules informații cu privire la:

- Dimensiunile și funcțiunea amplasamentului
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare

S-au făcut fotografii pentru reprezentarea vizuală a descrierii din conținutul raportului, anexate prezentului raport. Starea tehnică a amplasamentului este bună.

Nu au fost făcute investigații privind contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de client (cele anexate prezentului raport), care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății și a suprafețelor.

---

## **I.9. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea**

### **A. Informații primite de la client**

- informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, memoriu de arhitectură și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
  - istoricul proprietății
  - scopul evaluării
- Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
  - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
  - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare).
- Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

### **B. Informații colectate de evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
  - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
  - date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
  - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
  - date despre prețuri, chirii, rate de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
  - Evoluția cursului valutar publicat de BNR
  - Site-ul publicațiilor cu specific imobiliar,
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte. Documentația avută la dispoziție și amplexarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

## **I.10. Ipoteze si ipoteze speciale**

- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate este valid și marketabil, fara restrictii. Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentele prezentate.
- Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele preluate din documentele puse la dispoziție. Pe teren nu s-au observat neconcordanțe față de dimensiunile din documente și nu s-au făcut măsurători.
- Proprietatea este evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.
- Se presupune că nu există condiții ascunse ale solului care să influențeze valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.

- 
- Presupunem ca nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
  - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminații naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea proprietăților analizate sau a proprietăților vecine.
  - Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, în concordanță cu faptele ce sunt disponibile la data evaluării.
  - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
  - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

#### **I.12. Tipul raportului care va fi elaborat**

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103- Raportare. Raportul de evaluare prezintă o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și a utilizării desemnate a acestuia și relevarea oricăror ipoteze, ipoteze speciale, care influențează în mod direct evaluarea

#### **I.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului declarat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate dacă prezentul raport de evaluare este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul precizat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.

#### **I.14. Declarația conformității evaluării cu SEV**

Evaluatorul prezentului raport este Albu Domnica, membru titular ANEVAR, legitimație nr.10052, care are competența cerută de domeniul specific evaluării, specializarea EPI, respectiv cel care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

S-au primit informații și documente legale de identificare a proprietății supuse evaluării din partea clientului evaluării.

Prezentul raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu au existat devieri de la standarde.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea evaluată este situată în Rm.Sarat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau.

- Amplasamentul are acces din drum secundar.
- Drumul de acces este public, asfaltat cu doua banzi pe sens.
- Utilitățile de pe teren sunt ( la gard): curent electric, apa, canal, gaz metan din rețeaua edilitară.
- Transportul în comun este realizat cu autobuze care circula la perioade regulate, iar în apropiere sunt stații de autobuz.
- Există parcări stradale amenajate.
- Traficul cu autoturisme, transport în comun, mărfuri, etc. se desfășoară cu precadere pe Bld Eroilor. Nivelul foncic este în limite normale. Nu se cunoaște surse de poluare pentru sol și clădiri în zonă.
- Zona de amplasare este o zona median periferica a localitatii Rm.Sarat, cu spatii comerciale si locuinte individuale.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "o zonă mixtă (comerciala-rezidențială)"; este o zonă preponderent rezidențială; raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni mici, iar în ce privește poziția în cadrul localității, este una median periferica, cu un nivel de importanță secundar.
- Din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată.
- Nivelul aprox. al veniturilor populației din zonă este mediu.
- Localitatea este tranzitată de:
  - Drumul DN2-E85 dinspre Bucuresti spre Suceava;
  - Magistrala feroviara – linia 500 – de importanță europeană (București-Ploiești-Buzău-Focșani Bacău-Suceava).

### II.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară supusă analizei în cadrul acestui raport de evaluare reprezintă un teren intravilan categoria de folosinta curti constructii. Pe teren de 22919 mp au fost 7 cladiri care au fost demolate. Imobilul care face obiectul evaluării se identifică după cum urmează:

- adresă poștală: Mun.Rm.Sărat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr.1, jud. Buzău, cod poștal 125300 -nr. cadastral/nr. topografie 348
- nr. carte funciară 30191.

La data evaluării, dreptul de proprietate este absolut asupra terenului.

Conform extrasului CF proprietatea este liberă de sarcini.

Vecinii imobilului:

Nord- proprietate privată, 111,93 m

Est – SNCFR 241,52m +80,76 m + STRADA 6,84 m

Sud –starda 7,3 m

Vest – Cimitirul Rm.Sarat , 299,18 m

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. Cadastral / nr.topo	Teren , (St în mp)
30191	348	22919

**LITIGII:** Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/propietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

**SARCINI:** Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/propietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

### II.3. Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren aflat în intravilanul Mun.Rm.Sărat, după cum urmează:

Amplasamentul evaluat este format dintr-un teren intravilan în suprafață de 22919 mp, fara constructii, cu acces prin str.Cpt.Rosca Nicolae.

Prezentăm în continuare caracteristicile importante ale amplasamentului:

-Suprafață totală de teren 22919 mp .

-Acces direct pe latura estica si sudica– i acces direct la calea de transport.

-Bransamente la rețelele publice de utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan): nu

Terenul are următoarele caracteristici fizice:

-suprafață totală de 22919 mp (din măsurătorile cadastrale)

Vecinii imobilului:

Nord- proprietate privată, 111,93 m

Est – SNCFR 241,52m +80,76 m + STRADA 6,84 m

Sud –starda 7,3 m

Vest – Cimitirul Rm.Sarat , 299,18 m

Deschidere la stradă de 7,3 m + 6,84 m

Topografie; nivel/înclinație -plană,

Nu prezintă posibile alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice,

Solul: adâncimea de îngheț 0,9 m, zona seismică B, 8 grade de intensitate macroseismică, condiții de fundare normale.

Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru teren cu destinație comerciala.



---

#### **II.4.Componente non-imobiliare**

Pe proprietate nu s-au identificat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

#### **II.5.Istoricul proprietății subiect**

Din datele puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că proprietatea evaluată a trecut prin următoarele etape, până a ajuns la forma și caracteristicile prezentate mai sus: Conform extrasului de carte funciară pentru informare nr.53730/12.04.2021, proprietatea a fost dobândită în baza CV nr.1137/09.04.2021, intabulare drept de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

---

## III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### III.1. Analiza productivității proprietății

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din teren liber. Zona este caracterizată de funcțiunea comercială de densitate mică, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, situate în Rm. Sarat.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă median periferică, Str. Cpt. Rosca Nicolae și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de E85, arteră principală din zona analizată, care traversează orașul. Este o zonă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Infrastructură dezvoltată, drum de acces cu regim juridic drum public, drum asfaltat, iluminat, utilități precum apă, canal, gaze și curent electric.

Zona este mixtă rezidențial/comercial, în zonă fiind amplasate preponderent spații comerciale parter și locuințe individuale.

### III.2. Delimitarea pieței

Aria pieței analizate cuprinde zona mediană și periferică a Mun. Rm. Sarat și celelalte zone ale orașului.

Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip comercial, zonă median periferică a orașului, oraș cu economie relativ activă, potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară peste medie, pentru utilizare comercială.

Aria imobiliară: urbană - zonă median periferică sau alte zone asimilabile

Proprietăți comparabile: proprietăți imobiliare de tip comercial, cu coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus.

### III.3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății, respectiv cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi atrage.

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect nu a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se prevede o dinamică semnificativă a pieței, ci se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra ușoare creșteri.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este activă pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind reprezentat de persoane sau entități cu putere financiară (capabile să obțină finanțare și să susțină rambursarea), pentru utilizare comercială. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificului tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

### III.4. Analiza ofertei

Pe baza faptelor de piață, în mare parte prezentate mai sus, putem concluziona următoarele:

- În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate medie;
- Terenul este în cota 1/1;
- Volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- Există tendința de conversie spre utilizări alternative: din spații rezidențiale în spații comerciale.

Nu există dezvoltatori imobiliari care sa construiască case, spatii comerciale, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobânzile la credite sunt mari.

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante - Teren liber					
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafata mp	22919	5000	4685	500	4855
Pret oferta (eur/mp)		20	30	40	49
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanstica)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente
Localizare	Teren intravilan, Zona Cimitirului, str.Cpt.Rosca Nicolae, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, Zona Barasca, str.Parcului Rm. Sărat, zona median periferica	Teren intravilan, Zona Sarbi, str.Fraternitatii, Rm. Sărat, zona periferica	Teren intravilan, Zona Barasca, str.Bradului, Rm. Sărat, zona median periferica	Teren intravilan, Zona Gara, Rm. Sărat, zona mediana
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada pietruita/asfaltată	strada pietruita/asfaltată	strada pietruita	strada pietruita/asfaltată	strada pietruita/asfaltată
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz la limita	curent, apa, gaz la limita	curent, apa, gaz la limita	curent, apa, gaz la limita
Forma in plan	regulata	similar	similar	similar	regulata
Deschidere	2 drumuri de acces	1 drum de acces	1 drum de acces	1 drum de acces	2 drum de acces

Informatii de piata obtinute (surse)	
Comparabila 1	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren/78086071716b605f.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren/78086071716b605f.html</a>
Comparabila	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html">https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html</a>



2	
Comparabila 3	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html">https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html</a>
Comparabila 4	<a href="https://homezz.ro/teren-4855m-ramnicu-sarat-intravilan-curs-construcii-3120041.html?utm_source=oferte360.ro">https://homezz.ro/teren-4855m-ramnicu-sarat-intravilan-curs-construcii-3120041.html?utm_source=oferte360.ro</a>

Comparabila 1	teren Intravilan 5.000 m.p., la intrarea în mun. Rm. Sarat, 200 metri distanta de DE85, statie Peco si spatii comerciale în apropiere. Facilitati: apa curenta din reseaua mun. Rm. Sarat, stalp de medie tensiune în incinta, deschidere 27 m la drum DJ203H (modernizat) Ramnicu Sarat Dumitresti. Acces auto si pietonal. Potrivit pentru constructii industriale, constructii locuinte - bloc, supermarket
Comparabila 2	teren intravilan, 4685 m2, Este situat în Ramnicu sarat, str fraternitatii nr1, terenul se poate parcela în functie de cerințe. Pretul este de 30 euro m2
Comparabila 3	teren 500 mp, este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prielnica pentru gospodarit -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tei -strazile sunt asfaltate -dispune de canalizare si gaze
Comparabila 4	Intermediem vânzarea unui teren intravilan în Râmnicu Sărat,cu o suprafață de 4855m ,pozitionat lângă instituții importante,inclusiv gara.Terenul este ideal pentru construcții blocuri,case,depozite,hale și depozite cereale,avand gara în apropiere,peco,clinici,etc.Mentionam ca terenul are 2 cai de acces și toate utilitățile în zona.Se accepta și inchirierea acestuia pe termen lung.Pret 49 euro/m .Rugam seriozitate! Tel. 0743498295 Nina imobiliare

### III.5.Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Ofertele chiriilor variază în funcție de localizare, dimensiune, restricții de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă-canalizare, accesul auto și pietonal, vecinătățile, îmbunătățiri exterioare-interioare ale clădirii.

### III.6.Concluzii privind analiza pieței specifice

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacții realizate în ultima perioadă. Pentru proprietăți similare/asimilabile proprietății subiect, în urma analizei au rezultat că nu exista proprietăți similare la inchiriere doar la vanzare cu valori de la 20 eur/mp la 49 eur/mp.

---

## IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### IV.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

În viziunea SEV 104 – Tipuri de valori, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa. **Cea mai bună utilizare este** utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora, dar mai ales cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

- CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă rezidențială, în zonă regăsindu-se preponderent spații rezidențiale.

Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație rezidențială.

- CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului, destinație comercială.

#### Concluzie

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, are la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

#### IV.2.Valoarea terenului

Metodele de evaluare a terenului liber, conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Această metodă o vom utiliza la evaluarea terenului subiect.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Proprietățile imobiliare comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Suprafata mp	22.919	5.000	4.685	4.855
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		20	30	49
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta

Grila de comparații este următoarea:

EVALUAREA TERENULUI. METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Suprafata mp	22.919	5.000	4.685	4.855
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		20	30	49
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>				
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		-1,00	-1,50	-2,45
Pret estimat de tranzactie (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%

Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Restrictii legale (reglementare urbanistica)</b>	nu sunt	similar	similar	similar
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Conditii de finantare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Conditii de vanzare</b>	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Conditii de piata</b>	curente	curente	curente	curente
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	Teren intravilan, Zona Cimitirului, str.Cpt.Rosca Nicolae, Rm. Sărat, zona mediana	Teren intravilan, Zona Barasca, str.Parcului Rm. Sărat, zona median periferica	Teren intravilan, Zona Sarbi, str.Fraternitatii, Rm. Sărat, zona periferica	Teren intravilan, Zona Gara, Rm. Sărat, zona mediana
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferiara	locatie superiara
Cunatum ajustare (%)		5%	8%	-15%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0,95	2,28	-6,98
Pret ajustat (Eur/mp)		19,95	30,78	39,57
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Suprafata mp</b>	22.919	5.000	4.685	4.855
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0

<b>Destinatia/utilizarea terenului</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
<b>Amenajari exterioare(strazi/trotuare)</b>	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0,00	0	0,00
<b>Topografie/relief</b>	drept	drept	drept	drept
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
<b>Utilitati disponibile</b>	curent, apa, gaz accesibil	curent, apa, gaz accesibil	curent, apa, gaz accesibil	curent, apa, gaz accesibil
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		19,00	28,50	46,55
<b>Forma in plan</b>	regulata	similar	similar	similar
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
<b>Deschidere drum acces</b>	2 drumuri de acces	1 drum de acces	1 drum de acces	2 drum de acces
Cuatum ajustare (%)		6%	6%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		1,14	1,71	0,00
<b>Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)</b>		20,14	30,21	46,55
Pret ajustat (Eur/mp)		20,14	30,21	46,55
<b>Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (Eur/mp)</b>		20,14	30,21	46,55
<b>Ajustare totala neta absoluta (Eur)</b>		3,09	5,49	9,43
<b>Ajustare totala procentuala neta absoluta%</b>		15%	18%	19%
<b>Ajustare totala bruta absoluta (Eur)</b>		3,09	5,49	9,43
<b>Ajustare totala procentuala bruta</b>		15%	18%	19%

<b>absoluta%</b>				
<b>Numarul de ajustari</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>Valoare de piata ( Eur/mp)</b>	<b>20,14</b>			
Conform GEV 630/ART.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 1, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

- Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, luând în considerare disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate. În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, aceștia sunt dispuși să negocieze, iar valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: ajustările pentru localizare au la bază diferențierea percepută de piață pentru zona subiectului; în urma discuțiilor cu agenții imobiliari, zona în care se află proprietatea subiect este o zonă mediana, mai puțin cotate, cu atractivitate mai scăzută față de zonele semicentrale/centrale; conform informațiilor obținute de agenții imobiliari, un cumpărător tipic ar plăti cu aprox.5-15% mai mult pentru terenuri cu atractivitate mai mare, decât proprietatea subiect; astfel am ajustat cu un procent de 5% comparabila 1 și 8% pentru comparabila 2, care au o localizare inferioara/attractivitate mai mica față de proprietatea subiect, cu un procent de -15% comparabila 3, cu localizare superioara fata de subiect;
- Caracteristici fizice- suprafață, destinație, amenajari topografie, utilitati, forma în plan: nu fost necesare ajustări;
  - deschidere drum acces: au fost necesare ajustări cu 6% pentru comparabila 1 si 2 care au o deschidere fata de subiect care are 2 deschideri;
- Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil: nu au fost necesare ajustări;

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1, deoarece proprietății i-au fost aduse cele mai puține ajustări și se apropie de caracteristicile amplasamentului analizat (ajustarea brută procentuală cea mai mică). În acest context, valoarea rezultată prin metoda comparației vânzătorilor/metoda comparației directe este de 20,14 eur/mp.

Valoare finala aleasa este Comparabila 1 (corectie bruta procentuala totala cea mai mica), 20,14 eur/mp.

**Valoarea de piata obtinuta prin Abordarea prin piata –Comparatia directa, a proprietatii evaluate (teren liber) este de 20,14 eur/mp**

---

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### V.1. Analiza rezultatelor

Dupa verificarea procesului de evaluare s-a constatat ca s-au intrunit conditii tehnice drept baza de ajustare pentru vanzari comparabile, indicatiile asupra valorii rezultate din abordare este in concordanta cu cea mai buna utilizare estimata de evaluator.

Privind precizia evaluarii, am apelat direct la comparabile cat mai apropiate de subiect.

S-au identificat mai multe comparabile de terenuri libere apropiate de proprietatea subiect care justifica relevanta abordarii prin piata.

Proprietatile sunt similare privind caracteristicile fizice, a amplasamentului si din punct de vedere al tranzactiilor si ofertelor.

**Valoarea de piata obtinuta prin Abordarea prin piata –Comparatia directa, a proprietatii evaluate (teren liber) este de 20,14 eur/mp**

### V.2.Concluzia asupra valorii

Pentru proprietatea imobiliara – teren intravilan cu suprafata de 22919 mp, situat **Rm.Sarat, str. Cpt. Rosca Nicolae, nr.1, ju.Buzau**, in scris in C.F. nr. 30191 a localitatii Rm.Sarat, aflat in proprietatea **HADESPETROL LDV SRL**– supus evaluării in vederea informarii - având în vedere forma, dimensiunile, accesul la caile de comunicatie si utilitati, zona în care se găseste, cererea si oferta pietei, evaluatorul estimează valoarea de piață la data de 11.10.2022 la: 20,14 eur/mp. Valorile nu include TVA.

Informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte pe baza cunostintelor si a datelor pe care le detin. Analizele si opiniile personale sunt bazate si dezvoltate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2022, a recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de ANEVAR, respectand codul deontologic al profesiei de evaluator.

EVALUATOR  
Albu Domnica



# Anexe – comparabile teren

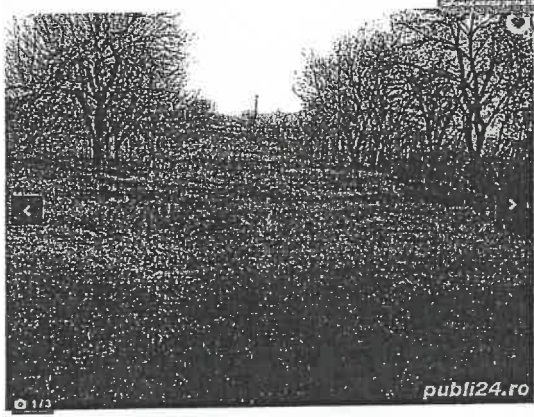
romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren/76086071715b6056.html

**romimo.ro**

Cauta anunturi...

Teste gratuite | Toate categoriile

**Vanzare teren**  
Estat Ramnicu Sarai - 9 Măști here



**100 000 EUR negociabil**

**Specificari**

Suprafata terenului: 5000 m<sup>2</sup>      Front stradal: 27

**Descriere**

VANZARE teren intravilan 5000 m<sup>2</sup> p.p., la incalzire la gaz, Ram. Sarai, 220 metri distanta de DESS, strada Pacea si parca expresivitate in apropiere. Finisat cu curcama din marmura si granit. Pm. Sarai, casa de medie dimensiune in bloc, constructie 27 m x drum D.0204 (protejat) Ramnicu Sarai, Dumbrava. Acces auto si pe carut. Pentru mai multe detalii contactati proprietarul - Doa. Lucrariu si Tel. 0723511080.

0744-10270

Sunt o persoana interesata de acest teren negociabil. Ma este interesat?

Adauga favoriz

Compartaza anuntul

Pe lista

Vezi pe harta

Reponaza

Stoicescu Moara

Ma trasa interactiv

Dispozitie anuntul pe

f i s

oturo/d/oferta/teren-de-vanzare-10f10y.html

**storia.ro**

Mesaje | Contul tau | Adauga anunt nou

**Teren de vanzare**

**141 000 €** Preț negociabil

PROMOVEAZĂ | ACTUALIZEAZĂ

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan, 4625 m<sup>2</sup>. Este situat in Ramnicu sarai, str.tratamentului L, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Prețul este de 30 euro/m<sup>2</sup>.

**PROFIL**

**Redu**  
Pe CEL - vanzari din 2018  
2017-2018-15-41

072 351 1080 | Trimite mesaj

Mai multe anunturi de acest tip aici >

**LOCALIZARE**

Ramnicu Sarai, Buziu

**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunt e Post publicat de către un vânzător privat. Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu are aplicabilitate.

**PUBLICITATE**

Adauga mai multe

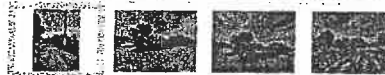
**PROIECTARE**



romimo.ro

Vand teren intravilan 500m ramnicul sarat  
Buzau, Ramnicu Sarat

20 000 EUR



Descriere

Ateroul este mare bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru posesorii  
-se afla pe Strada Brodului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tel  
-strada buna asfaltata  
-siguranta de constructii si gaze  
Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
07 85829945

Contul meu

07 858 299 45

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga foto

Facebook

Vizualizat 336

Raportaza

Papailci Alexandru  
Tel: 0781 941041  
Vand teren intravilan

Distribuie anuntul pe



homezz.ro

VANZARE Teren, 4855 m²

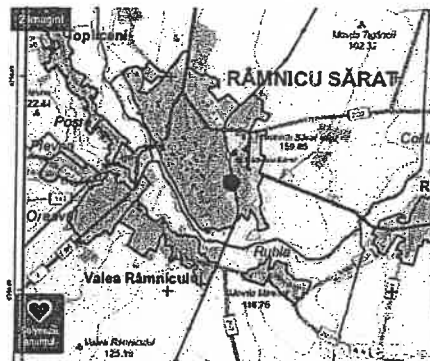
Teren 4855m Ramnicu Sarat intravilan curs constructii

49 EUR

3120641

Terenul: 4855 m²

Ramnicu Sarat, Buzau - Central



Vinzi sau inchiriezi?

Pentru mai multe detalii despre oferta, contactati-ne la:

ADauga Anunt

Zona	Central	Suprafata teren	4855 m²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Intermedii vandzarea unui teren intravilan in Ramnicu Sarat, cu o suprafata de 4855m, pozitionat langa institutii importante. Inclusive gara. Terenul este ideal pentru constructii blocuri, case, depozite, hale si depozite cereale, avand gara in apropiere, pecc, clinic etc. Mentionam ca terenul are 2 cai de acces si toate utilitatile in zona. Se accepta si inchirierea acestuia pe termen lung. Pentru mai multe detalii contactati-ne la: 0743498295 Nina imobiliare

Agentie proconfort  
0743498295  
TRIMITE MESAJ  
ADAGU LA FAVORITE  
SOLICITA VIZIONAREA

Pampers pants  
NOU  
Pampers pants