

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 213/05.10.2022

privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință extraordinară;

Având în vedere:

- intenția de donație nr 143778/01.08.2022 a Fundației Umanitare Agrinvest, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 143.778/01.08.2022;
- oferta de donație, autenticată sub nr. 2306/06.10.2022 la Biroul Individual Notarial Șeicaru Dănuț, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 183.378/06.10.2022;
- raportul de evaluare nr. 151.1./05.10.2022, întocmit de S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 183.265/06.10.2022;
- HCL nr. 193/20.09.2022 pentru aprobarea încheierii unui Acord de Parteneriat între UAT Municipiul Buzău și Fundația Umanitară Agrinvest, pentru realizare complex de sănătate - spital municipal, pe teritoriul municipiului Buzău;
- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr.235/CLM/05.10.2022;
- raportul de specialitate nr. 182.883/05.10.2022 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitării din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;
- avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;
- avizul Comisiei pentru sănătate, muncă, familie, protecție socială și protecție copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități;
- prevederile art. 2, pct. 25 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 863, lit. c) și art. 1.011 din Codul civil.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c), art. 291, alin. (5), lit. b), coroborat cu art. 5, lit. dd), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.-(1) Se acceptă oferta de donație autenticată sub numărul nr. 2306 din 06.10.2022 la Biroul Individual Notarial Șeicaru Dănuț, înregistrată la Primăria municipiului Buzău la nr. 183.378/06.10.2022, făcută de Fundația Umanitară Agrinvest cu sediul în municipiul Buzău, Șoseaua Brailei nr. 9, et.2 și 3, județul Buzău, către Municipiul Buzău, cu privire la terenul arabil în suprafață de 24134 mp situat în intravilanul Municipiului Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău, NC 73313, CF 73313.

(2) Oferta de donație menționată la alin. (1) se constituie în **anexă** la prezenta hotărâre și face parte integrantă din aceasta.

(3) Terenul intravilan arabil în suprafață de 24134 mp are valoarea de piață estimată de 704.200 lei, conform raportului de evaluare înregistrat la nr.151.1./05.10.2022, întocmit de S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 183.265/06.10.2022.

Art.2.- Consiliul Local al municipiului Buzău își însușește valoarea prevăzută la art. 1, alin. (3).

Art.3.- Donația va fi făcută prin act autentic la notarul public, iar cheltuielile aferente încheierii Contractului de Donație vor fi în sarcina donatarului.

Art.4.- Se împuternicește Primarul Municipiului Buzău să reprezinte municipiul Buzău în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, pentru efectuarea procedurilor prevăzute de lege, în vederea transferului dreptului de proprietate.

Art.5. – În baza actului autentic încheiat de notarul public, bunul dobândit, prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, va fi preluat în domeniul public al municipiului Buzău și va fi înregistrat în evidențele Primăriei Municipiului Buzău prin grija Serviciului Evidență - Administrare Patrimoniu și Licității.

Art.6.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității, Serviciului Juridic și Contencios Administrativ și Direcției Finanțe Publice Locale, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7 – Potrivit art. 243, alin. 1, lit. e din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, secretarul general al municipiului Buzău va asigura comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentului act administrativ.

INIȚIATORUL PROIECTULUI
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin Toma



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

DUPLICAT

S-a cerut autentificarea prezentului înscris:



OFERTĂ DE DONAȚIE

Subscrisa, „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul Buzău, Șos. Brăilei, Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al persoanelor juridice fără scop patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza Încheierii din data de 16.06.2021, eliberată de Judecătoria Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021, având cod unic de înregistrare fiscală 45162541, reprezentată de doamna **HAMZEH ANAHITA**, cetățean român, născută la data de 22.08.2001, în Municipiul București, Sector 4, având CNP 6010822440061, domiciliată în Municipiul București, Strada Făinari, Numărul 24, Bloc 51, Scara 1, Etaj 8, Apartament 32, Sector 2, identificată cu cartea de identitate seria RK nr. 404423, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 2, la data de 23.08.2019, în calitate de Președinte al Consiliului Director, în baza Hotărârii Consiliului Director nr. 5/06.10.2022, în calitate de **PROPRIETARĂ-OFERTANTĂ**,

Fac prezenta ofertă de donație în temeiul articolului 1013 din Noul Cod Civil cu privire la oferirea cu titlu gratuit și ca donație întreg dreptul de proprietate asupra următorului imobil ce îl ofer spre donație, proprietatea subscrisei:

Imobilul situat în intravilanul Municipiului Buzău, Tarlăua 43, Parcelele 741, 742, LOT 1, Județul Buzău, compus din suprafața de 24.134 (douăzecișipatrumiiunasutătrezecișipatru) mp, teren având categoria de folosință arabil.

Imobilul are numărul cadastral 73313, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 73313 a Municipiului Buzău, Județul Buzău, conform Încheierii nr. 88217/05.07.2022, emisă de OCPI Buzău-BCPI Buzău.

Imobilul a fost dobândit de subscrisa în baza Contractului de sponsorizare autentificat sub nr. 1346/30.06.2022, de notar public Șeicară Dănuț din Municipiul Buzău, Județul Buzău.

Scopul proiectului: „REALIZARE COMPLEX DE SĂNĂTATE – SPITAL MUNICIPAL”, denumit generic, constând din spital municipal, locuințe colective pentru personalul angajat, amenajare spații verzi, de agrement și relaxare, centru pentru bătrâni (unități de cazare, spațiu de alimentație publică, săli de tratament, spații recreative, spații pentru activități conexe de mică producție) și alte funcțiuni conexe proiectului.

În ipoteza în care în termen de maximum 7 (șapte) ani calculați de la data semnării acordului de parteneriat, proiectul nu se realizează, se va putea ajunge la rezoluțiunea de plin drept a acordului, potrivit opțiunii oricărei părți, considerându-se că acesta nu a avut loc niciodată, părțile vor fi repuse în situația anterioară prin restituirea de către promotorul de proiect a suprafeței de teren descrisă în prezentul înscris, fără nicio altă formalitate ori procedură judiciară, clauza aceasta având valoarea unui pact comisoriu de gradul IV.

Subscrisa proprietară-ofertantă fac prezenta ofertă de donație către Primăria Municipiului Buzău, Județul Buzău (UAT Municipiul Buzău).

Subscrisa proprietară-ofertantă, în ceea ce privește imobilul ce constituie obiectul prezentului înscris, declar următoarele:

- a) Nu l-am mai înstrăinat către alte persoane fizice sau juridice și nici nu am promis înstrăinarea acestuia către alte persoane fizice sau juridice prin intermediul vreunui antecontract sau promisiune de vânzare-cumpărare;
- b) Este liber de orice sarcini, procese sau litigii actuale sau eventuale;
- c) Nu există nicio procedură de executare silită sau vreo altă procedură judiciară sau administrativă declanșată în legătură cu proprietatea, posesia sau folosința imobilului, fiind în posesia și în proprietatea subscrisei în mod legal și continuu de la data dobândirii;
- d) Nu este afectat de niciun fel de pretenții actuale sau iminente ale terților;
- e) Nu a fost adus ca aport în natură la capitalul vreunei societăți comerciale sau vreunei alte persoane juridice;
- f) Nu a fost scos din circuitul civil;
- g) Nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic;
- h) Nu am cunoștință că terenul menționat la obiectul ofertei face obiectul vreunei cereri de retrocedare, formulată în baza legilor române privind revendicarea.

Subscrisa proprietară-ofertantă declar că imobilul ce face obiectul prezentei oferte de donație este cu plata taxelor și impozitelor locale achitate la zi, astfel cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. 182809/05.10.2022, emis de Județul Buzău, Municipiul Buzău-Direcția Finanțe Publice Locale.

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 142093/05.10.2022, eliberat de OCPI Buzău – BCPI Buzău.

Subscrisa proprietară-ofertantă garantez pe donatară de orice evicțiune totală sau parțială.

Subscrisa proprietară-ofertantă declar că imobilul ce face obiectul prezentei oferte de donație nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost trecut în proprietatea statului și se găsește în stăpânirea mea deplină și legală.

Subscrisa proprietară-ofertantă cunosc faptul că beneficiara prezentei oferte de donație intră în posesia de drept asupra imobilului donat la data comunicării acceptului de donație în formă autentică.

Valoarea imobilului donat este de 142.400 (unasutăpatruzecișidouămiiipatrusute) EURO, echivalentul a 704.200 (șaptesutepatrumiidouăsute) lei, calculată la cursul de schimb de 1 Euro = 4,9437 Lei, stabilită conform Raportului de Evaluare întocmit de evaluator autorizat Adrian Ioan, conform legitimației nr. 13326 și de evaluator autorizat Alexandru-Ionuț Cerbu, conform legitimației nr. 18054. La data încheierii actului în formă autentică se vor achita toate taxele raportate la valoarea arătată mai sus, reprezentând onorariul notarial și taxe OCPI.



Subscrisa proprietară-ofertantă fac prezenta donație fără sarcini, cu excepția sarcinii menționate mai sus.

Subscrisa proprietară-ofertantă solicit ca beneficiara prezentei oferte de donație să ne comunice în scris acceptarea în formă autentică a prezentei oferte de donație, prezenta ofertă fiind valabilă în perioada 06.10.2022 până cel târziu la data de 07.11.2022, dată până la care donatara poate să încheie actul de acceptare a prezentei donații în formă autentică și să mi-l comunice cu confirmare de primire.

Subscrisa proprietară-ofertantă mă oblig ca, în cazul în care beneficiara prezentei oferte de donație va accepta donația, să comunice actul de acceptare către OCPI Buzău - BCPI Buzău, taxele către OCPI competent pentru intabularea donatarei și să comunic prezentul act, precum și acceptarea în Registrul Național Notarial de Evidență a Liberalităților.

CLAUZĂ INTABULARE:

Subscrisa donatoare-ofertantă consimt ca, după acceptarea donației în formă autentică și comunicarea acestui accept în original subscrisei proprietară-ofertantă, să se intabuleze în Cartea funciară nr. **73313 a Municipiului Buzău, Județul Buzău, numărul cadastral 73313**, întreg dreptul de proprietate în favoarea donatarei, cu titlu de donație.

Actul s-a tehnoredactat și s-a autentificat la sediul Biroului Individual Notarial Șeicaru Dănuț, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva biroului notarial, act de pe care au fost întocmite și eliberate 5 (cinci) duplicate, din care 1 (unul) va rămâne în arhiva biroului notarial, iar 4 (patru) au fost eliberate părților.

PROPRIETARĂ-OFERTANTĂ

**„FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST”, prin reprezentant legal,
HAMZEH ANAHITA, s.s**

-urmează în continuare autentificarea-

R O M Â N I A

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ȘEICARU DĂNUȚ

LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 161/3355/03.05.2019

SEDIUL: BUZĂU, B-DUL NICOLAE BĂLCESCU, NR. 24, JUD.BUZĂU

TEL/FAX: 0238-712212

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2306

Anul 2022, luna Octombrie, ziua 06

În fața mea, **ȘEICARU DĂNUȚ**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

HAMZEH ANAHITA, cetățean român, născută la data de 22.08.2001, în Municipiul București, Sector 4, având CNP 6010822440061, domiciliată în Municipiul București, Strada Făinari, Numărul 24, Bloc 51, Scara 1, Etaj 8, Apartament 32, Sector 2, identificată cu cartea de identitate seria RK nr. 404423, eliberată de S.P.C.E.P. Sector 2, la data de 23.08.2019, în calitate de Președinte al „**FUNDAȚIA UMANITARĂ AGRINVEST**”, cu domiciliul fiscal în Municipiul Buzău, Șos. Brăilei, Numărul 9, Etaj 2, Județul Buzău, înregistrată în Registrul Național al persoanelor juridice fără scop patrimonial sub nr. 1/28.06.2021, în baza Încheierii din data de 16.06.2021, eliberată de Judecătoria Buzău-Secția Civilă, în dosarul nr. 7456/200/2021, având cod unic de înregistrare fiscală 45162541, **care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar al acestuia.**

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 200 (două sute) lei, la care se adaugă TVA 19% în sumă de 38 lei, cu factura nr. 4653/2022.

**NOTAR PUBLIC,
ȘEICARU DĂNUȚ
Semnătură/ștampilă**

**PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN 5 (CINCI) EXEMPLARE, DE ȘEICARU DĂNUȚ
NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ARE ACEEAȘI FORȚĂ
PROBANTĂ CA ORIGINALUL ȘI CONSTITUIE TITLU EXECUTORIU ÎN CONDIȚIILE LEGII.**

**NOTAR PUBLIC,
ȘEICARU DĂNUȚ**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR -

Nr. 235/CLM/05.10.2022

REFERAT DE APROBARE

privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău

Scopul ofertei de donație făcută de Fundația Umanitară Agrinvest cu sediul în municipiul Buzau, Șoseaua Brailei nr. 9, et.2 si 3, județul Buzau, către Municipiul Buzău, a terenului arabil în suprafață de 24134 mp situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău, NC 73313, CF 73313, este realizare unui complex de sănătate.

Complexul de sanatate propus v-a integra un spital municipal, locuinte colective pentru personalul angajat, amenajare spatii verzi, de agrement si relaxare, centru pentru barani (unitati de cazare, spatii de alimentatie publica, sali de tratament, spatii recreative, spatii pentru activitati conexe de mica productie).

UAT municipiul Buzau, prin reprezentantii sai, doreste consolidarea sistemului integrat de urgență și asigurarea accesibilității la asistența medicală de urgență adecvată, inclusiv creșterea calitatii serviciilor si gradului de calitate furnizate în ambulatoriul de specialitate.

În acest scop, a fost elaborat alăturatul proiect de hotărâre, cu propunerea de a fi adoptat în forma redactată.

PRIMAR,
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licității-
Nr. 182.883/05.10.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind acceptarea ofertei de donație a imobilului situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău

Având în vedere că municipiul Buzău, prin reprezentantii sai, dorește construirea unui complex de sanatate, care v-a integra un spital municipal, locuinte colective pentru personalul angajat, amenajare spatii verzi, de agrement si relaxare, centru pentru barani (unitati de cazare, spatii de alimentatie publica, sali de tratament, spatii recreative, spatii pentru activitati conexe de mica productie), investitie care necesita o suprafata de teren adecvata de care municipalitatea nu dispune, s-au întreprins demersuri pentru incheierea unui acord de Parteneriat între UAT municipiul Buzau Fundația Umanitară Agrinvest, materializat prin aprobarea HCL nr.193 din 20.09.2022.

Oferta de donație făcută de Fundația Umanitară Agrinvest cu sediul în municipiul Buzau, Șoseaua Brailei nr. 9, et.2 si 3, județul Buzau, către Municipiul Buzău, a terenului arabil în suprafață de 24134 mp situat în intravilanul Municipiul Buzău, tarlăua 43, parcelele 741, 742, LOT1, Județul Buzău, NC 73313, CF 73313, vine in sprijinul Acordului de Parteneriat încheiat, acesta intrand în vigoare o data cu aprobarea procedurilor de donare a terenului in suprafata de 24134 mp în Consiliul Local.

Donația va fi făcută prin act autentic la notarul public, iar cheltuielile aferente încheierii Contractului de Donație vor fi în sarcina donatarului.

Bunul dobândit va fi preluat în domeniul public al municipiului Buzău și va fi înregistrat în evidențele contabile ale Primăriei Municipiului Buzău, Anexa nr. 2 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Buzău la Hotărârea Guvernului nr. 1.348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău, se va completa cu acest bun.

În acest scop, a fost întocmit alăturatul proiect de hotărâre, pentru a fi introdus pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local al Municipiului Buzău.

ȘEF SERVICIU,
Rodica Cuza





RAPORT DE EVALUARE

Bunul evaluat: Teren intravilan arabil in suprafata de 24.134 mp avand nr. cad. 73313

Adresa: Mun. Buzau, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742 - jud. Buzau

Proprietar: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

Solicitant: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

Utilizator desemnat: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

Numar inregistrare Raport: 151.1. / 05.10.2022



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0387

Se acordă societății:

EVALCONS VALUATION SERVICES SRL

Cu sediul în Județul Buzău, cod unic de înregistrare 31081458

Data emiterii: 12.01.2022
Valabilitate: 31.12.2022

Președinte,
Radu Călin Timbuș



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

Raport de evaluare întocmit de:

S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L. – Membru corporativ ANEVAR

Buzău, str. Mesteacanului nr. 7

Tel. 0745.155.246

Tel./Fax. 0238.720.378

e-mail: adrianioan@contauditbz.ro;

office@contauditbz.ro

Catre:

FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST, in calitate de Client si Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil apartinand **FUNDATIEI UMANITARE AGRINVEST** - Buzau, jud. Buzau.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in actele de proprietate, prezentate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor imobile, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL

Membru Corporativ ANEVAR

CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referință ai evaluării

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
2. Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare
3. Descrierea bunului
4. Date privind impozitele și taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizări

V. Evaluare

1. Abordarea prin piață

VI. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Evaluator	S.C. EVALCONS VALUATION SERVICES S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0387 emisa in 01.01.2022, valabila pana la 31.12.2022
Reprezentanti societate	Adrian Ioan - Director;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Adrian Ioan, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EBM Legitimatie si parafa: 13326 / valabil 2022; E_mail: adrianioan@contauditbz.ro; Alexandru-Ionut Cerbu, Membru titular ANEVAR, specializare EPI Legitimatie si parafa: 18054 / valabil 2022
Solicitantul evaluarii	FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST
Sediu client	mun. Buzau, Soseaua Brailei nr. 9, etaj 2-3, Judet Buzau
Utilizator desemnat	FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie un teren intravilan arabil in suprafata de 24.134 mp, avand numarul cadastral 73313, amplasat in Mun. Buzau, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzau. Situatia actuala a proprietatii: Terenul are categoria de folosinta arabil. Proprietatea imobiliara este amplasata in intravilanul mun. Buzau, intre Padurea Spataru si Hanul lui Tinta, in zona „Ferma lui Marinica”, plan secund fata de DN 2 – E85, pe partea dreapta a sensului de mers catre Bacau. Utilizare – agricola.
Utilitati existente	Fara utilitati
Proprietar	FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST
Adresa proprietatii	Mun. Buzau, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, numarul cadastral 73313, in scris in C.F. 73313 a mun. Buzau, jud. Buzau
Cod postal	120226
Ipoteze speciale	- Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini. - Evaluatorul nu a avut la dispozitie certificatul de urbanism. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care utilizarea actuala – agricola este permisa legal.
Scopul evaluarii	Estimarea valorii de piata pentru tranzactionare / cedare teren.

Tipul valorii	Valoarea de piata
Data inspectiei	23.09.2022. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluarii	23.09.2022
Curs de schimb	1 EURO = 4,9437 LEI, afisat BNR la data de referinta evaluare
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata

Valoarea de piata **142.400 EUR, echivalentul a 704.200 lei**

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA.

SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL

Membru Corporativ ANEVAR autorizatia 0387

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabila 2022

Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabila 2022

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL, prin Evaluator Autorizat Adrian Ioan, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, EBM, posesor legitimație nr. 13326 și Evaluator Autorizat Alexandru-Ionut Cerbu, Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimație nr. 18054.

Subsemnatii declara ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declaram ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Evaluatorul posedă toate calificările corespunzătoare, experiența și competența necesară pentru această prestație; obiectivul analizat este în sfera pregătirii atestată, astfel încât nu a fost necesară o altă asistență substanțială profesională de strictă specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării.

2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Client: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

Utilizator desemnat: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

Proprietar: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

3. Scopul evaluării

Evaluarea este realizată pentru determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării / cedării proprietății.

Prezentă evaluare nu va fi utilizată în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluării

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie un teren intravilan arabil în suprafață de 24.134 mp, având numărul cadastral 73313, amplasat în Mun. Buzău, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

Situația actuală a proprietății: Terenul are categoria de folosință arabil.

Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul mun. Buzău, între Padurea Spataru și Hanul lui Tinta, în zona „Ferma lui Marinica”, plan secund față de DN 2 – E85, pe partea dreaptă a sensului de mers către Buzău.

Utilizare – agricolă.

Adresa: Mun. Buzău, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

Cod postal: 120226

Identificare cadastrală a proprietății: 73313

Proprietar: FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST

5. Tipul valorii

Se estimeaza valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".

Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 23.09.2022. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Adrian Ioan in prezenta reprezentantului proprietarului.

Data evaluarii: 23.09.2022

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 05.10.2022.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre FUNDATIA UMANITARA AGRINVEST, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform observatiilor, la inspectie, s-a constatat ca imobilul subiect poate fi utilizat in scop residential (in urma finalizarii autorizatiilor necesare), estimarea valorii sale de piata facandu-se în aceasta ipoteza.

8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre utilizator;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum aceasta au fost furnizate de catre utilizator si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica. Proprietarul este unicul raspunzator pentru

informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorului.

Aspecte fizico-dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile si ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schița din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului bunurilor imobile, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- *Evaluarea s-a realizat in ipoteza liber de sarcini.*
- *Evaluatorul nu a avut la dispozitie certificatul de urbanism. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care utilizarea actuala – agricola este permisa legal.*

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2022**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;
SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Documentare si conformare;
SEV103 – Raportare;
SEV104 – Tipuri ale valorii;
SEV105 – Abordari si metode de evaluare;
SEV400 – Verificarea evaluarii;
Ghidurile de evaluare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru atestarea dreptului de proprietate, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copii necertificate:

- Plan de amplasament si delimitare scara 1:2000, intocmit in data de 06.05.2022;
- Act de lotizare nr. 1042/17.05.2022;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 142093/05.10.2022;
- Incheiere nr. 68292/18.05.2022.

Sarcini inscise: Drept de ipoteca in favoarea OTP Bank Romania SA.
Pentru scopul prezentei evaluari terenul este considerat liber de sarcini.

Se evalueaza dreptul de proprietate deplin al SC Agrinvest SRL asupra terenului ce face obiectul evaluarii.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat liber, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, comuna, vecinătăți și amplasare

Zona:

Buzau este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Având 115.494 de locuitori la recensământul din 2011, este al optzecelea oraș ca populație din România. Orașul se află pe malul drept al râului Buzău, în dreptul ieșirii acestuia dintre dealurile subcarpatice de curbura, într-o regiune cu climă temperată.

Municipiul Buzău este situat în zona centrală a județului, la 100 km de București, în sud-estul României, și ocupă o suprafață totală de 81,3 km². Municipiul se află la colțul Subcarpaților de Curbura, la confluența drumurilor între trei mari provincii românești: Muntenia, Transilvania și Moldova. Râul Buzău, pe al cărui mal drept se află, formează limita nordică a orașului.

Majoritatea locuitorilor sunt români (88,43%), cu o minoritate de romi (4,73%). Pentru 6,69% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (91,98%). Pentru 6,75% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Informații despre amplasament

- Terenul este amplasat în Mun. Buzău, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

3. Descrierea bunurilor imobile

Obiectul evaluării îl constituie un teren intravilan arabil în suprafață de 24.134 mp, având numărul cadastral 73313, amplasat în Mun. Buzău, Lot 1 - intravilan, T43, P741,742, jud. Buzău.

Situația actuală a proprietății: Terenul are categoria de folosință arabil.

Proprietatea imobiliară este amplasată în intravilanul mun. Buzău, între Padurea Spataru și Hanul lui Tinta, în zona „Ferma lui Marinica”, plan secund față de DN 2 – E85, pe partea dreaptă a sensului de mers către Buzău.

Utilizare – agricolă.

Terenul se învecinează cu alte terenuri intravilane arabile.

Terenul are deschidere 100 ml la drum balastat si adancime 239 mp.

Terenul are o forma regulata, este relativ plan si nu este imprejmuit.

Proprietatea imobiliara subiect nu are utilitati la limita de proprietate, reseaua de energie electrica fiind la aproximativ 500 m.

4. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Primariei Mun. Buzau, impozitele pe bunuri imobile sunt aplicate in functie de caracteristicile activului si suprafata.

5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Terenul provine din dezmembrarea terenului cu numarul cadastral 61758 in suprafata masurata de 71.102 mp in doua loturi: terenul cu numarul cadastral 73313 in suprafata de 24.134 mp si terenul cu numarul cadastral 73314 in suprafata de 46.968 mp.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza preliminară a economiei: municipiul Buzău este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic și edilitar; populația este majoritar activă, somajul este în scădere relativă, iar venitul mediu pe locuitor este apropiat de media pe țară; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei orașului datorită în principal profilului industrial al municipiului Buzău. Există în derulare proiecte imobiliare noi, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul imobiliar se menține.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor intravilane similare celui analizat, amplasate pe raza localității Buzău.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifică pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietățile care fac subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane, categoria de folosință arabil, din zona periferică a mun. Buzău și a localităților limitrofe. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietățile subiect, amplasate în același areal imobiliar.

Analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața imobiliară au drept subiect apartamentele în blocuri. În ceea ce privește subpiața terenurilor intravilane, așa cum este terenul de evaluat, aceasta se prezintă astfel:

Piața terenurilor intravilane din zonele median-centrale a mun. Buzău este destul de redusă datorită faptului că procentul de ocupare al terenului este destul de mare, terenuri libere în aceste zone nu prea există, de aceea majoritatea terenurilor oferite spre vânzare au suprafețe cuprinse între 200 și 450 mp, rareori identificându-se terenuri cu suprafețe mai mari, acestea provenind din eliberarea de construcții. Preturile de tranzacționare sunt cuprinse de regulă între 150 și 300 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

O piață mai activă este piața terenurilor intravilane amplasate în zona median-periferică a mun. Buzău, ofertele pentru aceste tipuri de terenuri fiind destul de numeroase, acestea fiind oferite la preturi cuprinse între 50 și 150 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

O piață mai activă este și piața terenurilor intravilane arabile amplasate în zona periferică a mun. Buzău, ofertele pentru aceste tipuri de terenuri fiind destul de numeroase, acestea fiind oferite la preturi cuprinse între 5 și 20 euro/mp, în funcție de topografie, amplasament, destinație și utilități.

Analiza ofertei competitive: având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților imobiliare intravilane din perimetrul respectiv. Piața terenurilor din mun. Buzău, jud. Buzău este împartită în:

- Terenuri extravilane arabile, pasune, etc.;
- Terenuri intravilane arabile/pasuni, terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale, industriale, etc.

Echilibrul pieței: În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

Tinând cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii. La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este relativ mic, tinand cont de factorii negativi care au afectat vanzarea proprietatilor imobiliare generati de efectele crizei de materii prime si materiale, de criza energetica precum si de efectele razboiului dintre Rusia si Ucraina la nivel economic si social. Astfel, tinând cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile pentru acest tip de proprietati, pe termen scurt, vor stagna sau vor inregistra mici cresteri, dar mult inferioare ultimilor 2 ani.

Este dificil de previzionat la acest moment evolutia pietei imobiliare pe termen mediu deoarece inca nu se cunosc in amanunt efectele economice generate de factori externi precum criza de materii prime si materiale, de criza energetica si de razboiul dintre Rusia si Ucraina asupra populatiei si economiei mondiale si cum vor fi percepute acestea de piata imobiliara.

In prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenurile intravilane nu este atins. Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este intr-o cvasistabilitate.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piața și analiza celei mai bune utilizări preced punerea în aplicare a abordărilor în evaluare. Analiza celei mai bune utilizări se bazează pe concluziile analizei de piața și ale analizei vandabilității.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietăți este utilizarea actuală. Analiza se efectuează într-una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind liberă este caracteristică utilizării unei proprietăți prin prisma construcțiilor existente în vecinătate.

Data fiind situația actuală a proprietății, localizarea și vecinătățile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, a fost realizată analiza celei mai bune utilizări a terenului liber, prin prisma vecinătăților.

Utilizare permisă legal: amplasamentul analizat este considerat liber și va putea fi dezvoltat conform reglementărilor locale de urbanism. În lipsa unui certificat de urbanism valabil și a altor dezvoltări imobiliare în zonă, preconizăm ca pentru o perioadă determinată de timp (1-2 ani) utilizarea permisă legal la acest moment este cea de teren pentru agricultură – teren arabil.

Categoria de folosință a terenului este arabil.

Fizic posibilă: în cazul utilizării agricole, posibilitatea fizică este evidentă.

Fezabilitatea financiară și maxima productivitate: în zonă există proprietăți cu o atractivitate oarecum egală, utilizate ca proprietăți agricole. Pentru terenul analizat nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionând, cea mai bună utilizare a proprietății subiect, care să respecte definiția de mai sus, este **utilizarea agricolă, ca teren agricol sau pentru investiție de tip agricol**. Nu se preconizează pe termen mediu și lung schimbarea utilizării actuale, preconizate. Segmentul cel mai probabil de cumpărători este reprezentat de persoane fizice și juridice cu venituri medii și mari.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare și/sau mobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare, prevăzute de Standardele ANEVAR. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară/mobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru activul analizat se pot utiliza următoarele abordări: abordarea prin piață și abordarea prin venit.

Pentru activul analizat s-a utilizat doar abordarea prin piață, mai precis metoda comparației directe. Evaluatorul consideră neadecvate alte tehnici de evaluare în cazul

amplasamentului studiat, datorita in principal localizarii, informatiilor de piata disponibile si nu in ultimul rand datorita scopului prezentului raport de evaluare.

Nu s-a utilizat metoda extractiei, aceasta fiind adecvata in cazul existentei unor tranzactii si/sau oferte de amplasamente cu dezvoltari imobiliare in zona; deasemenea tehnicile extractiei si alocarii/proportiei sunt mai adecvate in cazul analizei loturilor omogene pentru constructii rezidentiale de tip casa/vila unde sunt disponibile date de piata referitoare la constructii deja finalizate si scoase la vanzare. Nu a fost utilizata tehnica reziduala, valoarea indicata in respectiva analiza putand fi considerata mai degraba un rezultat al testarii productivitatii utilizarilor alternative, decat o metoda propriu-zisa de evaluare, deoarece exista un numar mare de variabile supuse rationamentului, expertizei si disponibilitatii informatiilor.

Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata.

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, preturile proprietatilor comparabile sunt ajustate (corectate), utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual.

Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata fata de diferentele de caracteristici ale proprietatii. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

Valoarea de piata a terenului subiect rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este:

704.200 LEI echivalent a 142.400 EURO

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În partea de analiză a valorilor, evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma abordărilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapitulând întreg procesul de evaluare și asigurându-se că datele obținute, analizele efectuate, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvente.

Criteriile prin care se analizează (reconciliaza) rezultatele abordărilor pentru a selecta valoarea justă din rândul valorilor estimate în cadrul abordărilor utilizate, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Valoarea estimată în cadrul abordării prin piață îndeplinește fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii, întrucât dispunem de numeroase informații generate de piață (oferte de vânzare terenuri), informațiile sunt destul de precise întrucât s-au putut verifica telefonic iar abordarea prin piață este metoda ce ne conduce către cele mai corecte valori în contextul în care există informații că proprietățile respective se pot tranzacționa și avem dovezi despre tranzacții și oferte.

Concluzionand, evaluatorul apreciază că valoarea estimată în cadrul abordării prin piață reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea subiect este:

704.200 LEI echivalent a 142.400 EURO

Valoarea prezentată nu este influențată de TVA.

SC EVALCONS VALUATION SERVICES SRL

Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0387

Adrian IOAN

Evaluator autorizat EPI, EBM
Legitimatie 13326 valabilă 2022

Alexandru-Ionut CERBU

Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18054 valabilă 2022

VII. ANEXE

Localizare

Fotografii ale proprietății

Anexe de calcul

Date despre vânzări și cotații

Documentele de proprietate și cadastru

Localizare proprietate subiect:

Localizare rapida

Q Bacau

Cautare imobil

Judet: BUZAU

UAT: Buzau

Numar carte funciara:
73313

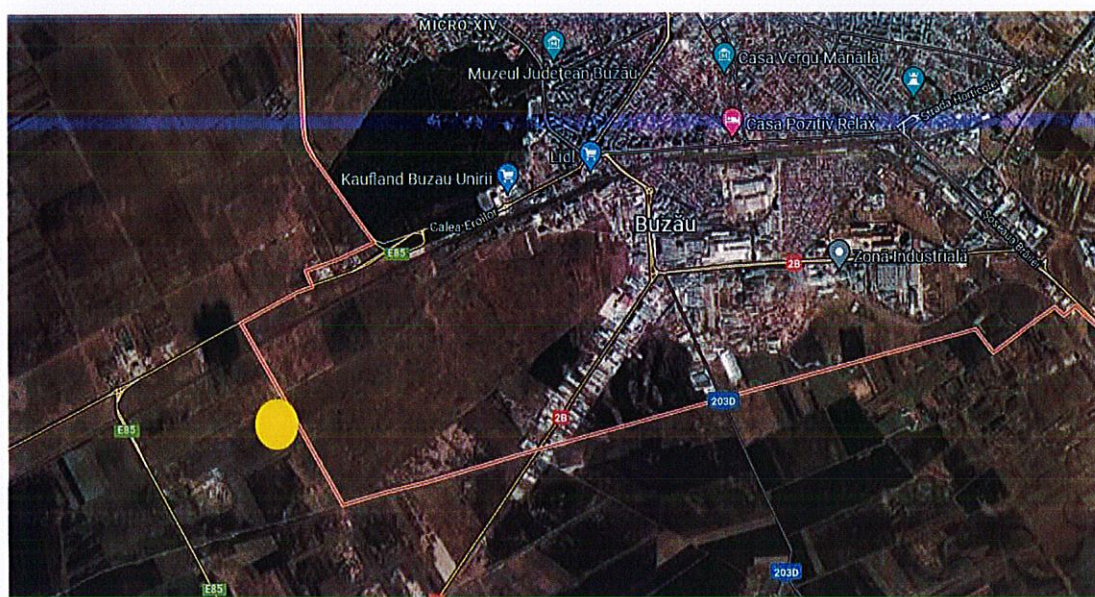
Cautare imobil

Selectare fundal



Legenda

- Cladire
- Imobil
- Limita UAT
- Limita intrat



Fotografii ale proprietății

Acces



Teren 24.134 mp

