

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 216 din 19.09.2024

pentru aprobarea cumpărării unui imobil, proprietatea doamnei [REDACTAT]
[REDACTAT], situat în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău

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

Având în vedere:

-adresa înregistrată la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 66.277 din 04 aprilie 2024, prin care doamna [REDACTAT] înștiința Municipiul Buzău asupra intenției sale de a vinde imobilul situat în satul Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat sub nr.259/CLM/19.09.2024;

-raportul comun de specialitate înregistrat sub nr. 165.137 din 19.09.2024 al Direcției Finanțe Publice Locale, Serviciului Evidență Patrimoniu și Licității și Serviciului Investiții, Achiziții Publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Buzău;

-avizul Comisiei pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;

-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;

-raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr.109.237 din 17.06.2024, completat cu raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Buzău la nr. 164.337 din 18.09.2024, întocmite de evaluatorul autorizat Radu Țigănuș;

-Procesul – verbal de negociere a prețului de cumpărare nr. 126.693 din 18.07.2024;

-Procesul – verbal de negociere a prețului de cumpărare nr. 164.787 din 18.09.2024;

-prevederile Anexei 3, "C3. Active fixe alte cheltuieli" – pct. 101 - Achiziție teren și locuință Benone Sinulescu, din Hotărârea nr. 180 din 31 iulie 2024 a Consiliului Local al Municipiului Buzău privind rectificarea 2 a bugetului Municipiului Buzău, pe anul 2024;

-prevederile art. 858, art. 863, lit. a) și urm. din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 46, alin. 1, alin. 2, lit. a și alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art. 29, alin. 1, lit. a din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. b), alin. (4), lit. f), art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd), precum și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- (1) Se aprobă cumpărarea imobilului intravilan, situat în satul Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău, proprietatea doamnei [REDACTAT]

(2) Imobilul prevăzut la alin. (1) este format din:

- teren, categoria de folosință curți – construcții, în suprafață de 848 m.p.;
- teren, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1.552 m.p.;
- construcția C1, cu destinația de locuință, cu suprafața construită la sol de 96,70 m.p. și suprafața construită desfășurată de 96,70 m.p.;
- construcția C2, cu destinația de clădire anexă, cu suprafața construită la sol de 43,00 m.p. și suprafața construită desfășurată de 43,00 m.p.;
- construcția C3, cu destinația de clădire anexă, cu suprafața construită la sol de 33,40 m.p. și suprafața construită desfășurată de 63,80 m.p., și este identificat în Planul de amplasament și delimitarea a imobilului – **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2.- Se aprobă procesele – verbale de negociere a prețului de cumpărare a imobilului prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre, înregistrate la nr. 126.693 din 18.07.2024 și nr. 164.787 din 18.09.2024, întocmite de Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului municipiului Buzău nr. 842 din 10.07.2024, prevăzute în **anexele nr. 2A și 2B**, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Se însușește prețul de vânzare-cumpărare al imobilului, care este de 50.000 euro, conform proceselor – verbale de negociere a prețului de cumpărare a imobilului nr. 126.693 din 18.07.2024 și nr. 164.787 din 18.09.2024. Plata se va face în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

Taxele notariale privind achiziționarea imobilului, precum și cele privind înscrierea imobilului în cartea funciară, vor fi suportate de cumpărător.

Această achiziție a fost cuprinsă în programul de investiții publice pe anul în curs, conform Anexei 3, "C3. Active fixe alte cheltuieli" – pct. 101 - Achiziție teren și locuință Benone Sinulescu, din Hotărârea nr. 180 din 31.07.2024 a Consiliului Local al Municipiului Buzău privind rectificarea 2 a bugetului Municipiului Buzău, pe anul 2024, fiind îndeplinite astfel condițiile art. 46, alin (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4.- Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al municipiului Buzău, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5.- Se împuternicește Primarul municipiului Buzău să semneze contractul de vânzare-cumpărare, având ca obiect imobilul prevăzut la art. 1 din prezenta hotărâre.

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

Art.7.- Prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor, autorităților și instituțiilor interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA

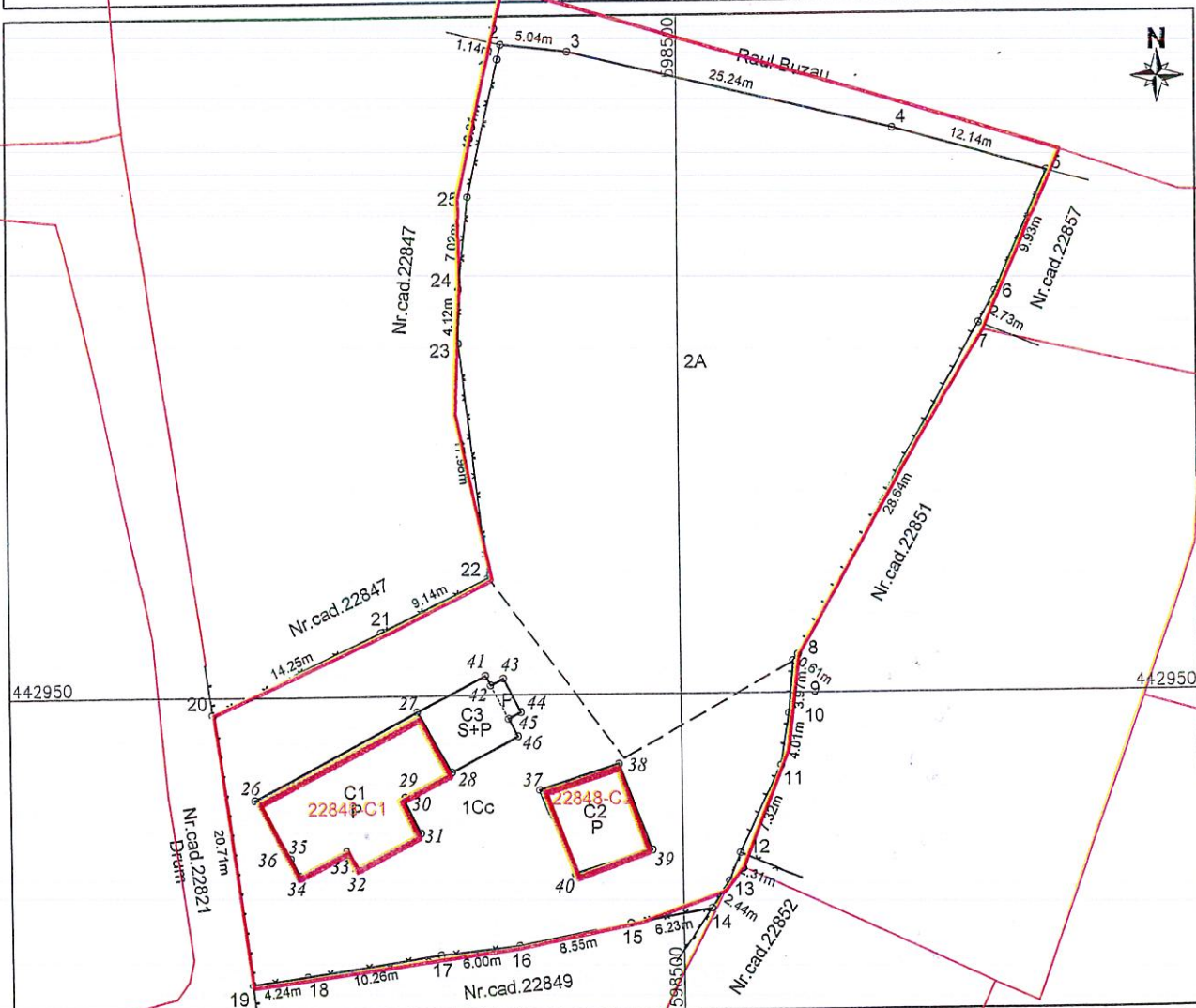


AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

la Hotărârea nr. _____ din __. __. 2024
a Consiliului Local al Municipiului Buzău

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. carte funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Siriu



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	848	Teren neimprejmuit intre punctele 2-5, imprejmuit cu gard de plasa intre 5-7, 12-15, 16-19, 20-25-1-2 . gard din lemn intre 7-12, 19-20, delimitat de anexe intre 15-16.
2	A	1552	
Total		2400	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	96,7	Locuinta parter, suprafata construita desfasurata = 96.7mp.
C2	CA	43,0	Anexa parter, suprafata construita desfasurata = 43mp.
C3	CA	33,4	Anexa subsol si parter, suprafata construita desfasurata = 63.8mp.
Total		173.1	
Suprafata totala masurata a imobilului = 2400mp			
Suprafata din act = 2400mp			

Executant,
STRATONE LUCIAN - ION
Autorizație: Seria RO-B-F, Nr. 1402
Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și
corespondența acesteia cu realitatea din teren
Semnatura și stampila

Inspector,
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului cadastral
Semnatura și parafa

Data: 11.09.2024

Data:

Nr. 126.693/18.07.2024

PROCES - VERBAL

DE NEGOCIERE

încheiat astăzi, 18 iulie 2024

Astăzi, data de mai sus, Comisia constituită prin Dispoziția Primarului Municipiului Buzău nr. 842 din 10 iulie 2024 s-a întrunit în vederea negocierii pretului de cumpărare a imobilului situat în comuna Sîru, sat Lunca Jaristei, jud. Buzău, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 22848 Sîru cu nr. cadastral 22848.

Imobilul este proprietatea doamnei

[REDACTED] și este format din teren intravilan curți construite în suprafață de 848,00 m², teren intravilan arabil în suprafață de 1.628 m.p., teren extravilan arabil în suprafață de 74,00 mp și construcțiile C1 și C2 în suprafață de 90,00 mp, respectiv 39 mp.

A fost depus extrasul de carte funciară nr. 22848 actualizat la data

de 10.07.2024

S-a luat legătura cu domnul [redacted] pentru transmiterea documentației care a stat la baza înscrierii în CF a imobilului întrucât există neconcordanțe între înscriere și conținutul raportului de evaluare și conținutul certificatului de moștenitor nr. 45/20.04.2022.

[redacted] solicită Doamna [redacted] suma de 51.000 euro.

În urma negocierilor s-a stabilit prețul de 50.000 euro, preț acceptat de doamna [redacted]

Proiectul de hotărâre se va promova pe ordinea de zi a Consiliului local după clarificarea neconcordanțelor din Cartea Fundația a imobilului. Format din teren în suprafață totală de 2550 mp și construcțiile C1 și C2 în suprafață de 90,00' mp, respectiv 39 mp (suprafețe înscrise în CF nr. 22848).

În drept pentru care s-a încheiat

prezentu / proces-verbal.

COMISIA :

Presedinte: Ionut - Sorin Apostu

Membru : Liviu Dan

Georgeta Erceu

Mariana Mihaela

Aurelia Turcoman

Secretar: Emilia Isabela Lu

PROPRIETAR

Nr. 164787/18.09.2024,

PROCES-VERBAL
DE NEGOCIERE
încheiat astăzi, 18 septembrie 2024

Astăzi, data de mai sus,
Comisia constituită prin Dispoziția
Primarului Municipiului Buzău nr.
842 din 10 iulie 2024 s-a întrunit
în vederea negocierii pretului de
cumpărare a imobilului situat în
comuna Sîrîu, sat Lunca Jarîstei,
judetul Buzău.

Imobilul este proprietatea
doamnei [REDACTED] în baza
certificatului de moștenitor supli-
mentar nr. 45 din 20 aprilie 2022
redactat și editat la Societatea
Notarială Legitimus de notarul
public Florian Badea.

Urmare a negocierii din data
de 18 iulie 2024 a fost rectificată
canta funciara Imobilul este

format din:

- teren, categoria curți - construcții, în suprafață de 848 mp.
- teren, categoria de folosință arabil în suprafață de 1552 mp
- construcția C1 (locuință) cu suprafață construită la sol de 96,70 mp.
- construcția C2 (clădire anexă) cu suprafață construită la sol de 43,00 mp
- construcția C3 (clădire anexă) cu suprafață construită la sol de 33,40 mp și suprafață construită desfășurată de 63,80 mp.

A fost efectuată o nouă evaluare în concordanță cu noua măsurătoare.

Comisia propune menținerea pretului negociat în data de 18 iulie 2024, respectiv suma de 50.000 euro.

Contactată telefonic doamna [REDACTED], proprietarul imobilului, acceptă pretul propus de comisie.

Procesul verbal de negociere va fi anexă la proiectul de hotărâre

care va fi înaintat pe ordinea
de zi a sedinței Consiliului
Local al Municipiului Buzău.

Drept pentru care s-a încheiat
prezentul proces-verbal

COMISIA

Președinte: Ionuț-Sorin Apostu.

Membri : Liviu Dan

Georgeta Pirou

Mariana Basturea

Aurelia Turcoman

Secretar: Emilia Lungu

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea cumpărării unui imobil,
proprietatea doamnei [REDACTAT], situat în localitatea Lunca
Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău

Prin adresa nr. 66.277 din 04 aprilie 2024, doamna [REDACTAT] [REDACTAT] înștiința Municipiul Buzău asupra intenției sale de a vinde imobilul situat în satul Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău, imobil în care a copilărit artistul Benone Sinulescu.

Încercăm să facem acest act de ducere mai departe a memoriei lui Benone Sinulescu, cel mai mare artist al muzicii populare românești. Am fost binecuvântați că este buzoian, a cântat Buzăul ca nimeni altul, muzica lui va rămâne pentru totdeauna în memoria buzoienilor și casa în care s-a născut și a crescut de la Siriu, încercăm să o cumpărăm și să facem împreună o casă memorială.

Acest demers este motivat de necesitatea de a onora și a păstra vie moștenirea culturală și artistică a unuia dintre cei mai mari artiști ai muzicii populare românești, Benone Sinulescu, care a avut o contribuție semnificativă la promovarea județului Buzău pe plan național și internațional.

Benone Sinulescu, născut și crescut pe meleagurile buzoiene, a fost și rămâne o personalitate marcantă a muzicii populare românești, iar recunoașterea meritelor sale este un act de respect și apreciere față de valorile noastre culturale.

În decursul unei cariere de peste cinci decenii, Benone Sinulescu a înregistrat sute de cântece și a susținut mii de spectacole atât în țară, cât și în străinătate. Repertoriul său bogat, care include cântece de dor și jale, balade și doine, a contribuit la păstrarea și promovarea tradițiilor și obiceiurilor populare românești. Prin interpretările sale, Benone Sinulescu a reușit să aducă în prim-plan frumusețea și autenticitatea folclorului românesc, fiind recunoscut și apreciat de critici și de public deopotrivă.

Printre cele mai cunoscute piese ale sale se numără „Cât e Siriul de mare” și „Radu mamii”. Aceste melodii nu doar că au devenit emblematice pentru muzica populară românească, dar au și îmbogățit patrimoniul cultural național. Benone Sinulescu a colaborat cu numeroși artiști renumiți și a fost invitat să participe la festivaluri și concursuri internaționale, unde a reprezentat cu mândrie România și județul Buzău.

De-a lungul carierei sale, Benone Sinulescu a fost distins cu numeroase premii și distincții pentru contribuția sa deosebită la cultura românească, printre care „Ordinul Național pentru Merit” în grad de Cavaler.

Imobilul din satul Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău este proprietatea doamnei [REDACTAT] în baza certificatului de moștenitor suplimentar nr. 45 din 20.04.2022 redactat și editat la Societatea Notarială Legitimus de notarul public Florian Badea.

În vederea demarării procedurii de cumpărare, imobilul a fost evaluat de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș.

Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 842 din 10.07.2024, s-a întrunit pentru negocierea prețului de cumpărare a imobilului, întocmindu-se procesele – verbale înregistrate la nr. 126.693/18.07.2024 și nr. 164.787/18.09.2024, prețul negociat fiind de 50.000 euro. Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului a fost acceptat de către proprietar.

Imobilul se va înregistra ca bun aparținând domeniului public al municipiului Buzău, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se va completa în mod corespunzător.

Cumpărarea acestui teren constituie excepție de la Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 29, alin. (1), lit. a) din acest act normativ.

Această achiziție de terenuri a fost cuprinsă în programul de investiții publice pe anul în curs, conform Anexei 3, "C3. Active fixe alte cheltuieli" – Achiziție teren și locuință Benone Sinulescu, din Hotărârea nr. 180 din 31.07.2024 a Consiliului Local al Municipiului Buzău privind rectificarea 2 a bugetului Municipiului Buzău, pe anul 2024, fiind îndeplinite astfel condițiile art. 46, alin (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 87 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale U.A.T. Potrivit art. 139 alin. 2 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local adoptă hotărâri privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile cu majoritatea calificată.

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

PRIMAR
Constantin Toma



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
-Direcția Finanțe Publice Locale-
-Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii-
-Serviciul Investiții, Achiziții Publice-
Nr. 165.137/19.09.2024

R A P O R T C O M U N D E S P E C I A L I T A T E

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea cumpărării unui imobil, proprietatea doamnei [REDACTAT] situat în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău

Prin adresa nr. 66.277 din 04 aprilie 2024, doamna [REDACTAT] înștiința Municipiul Buzău asupra intenției sale de a vinde imobilul situat în satul Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău, imobil în care a copilărit artistul Benone Sinulescu. Totodată va pune la dispoziția Municipiului Buzău ordinele, medaliile, diplomele precum și o parte din costumele populare de scenă ale artistului, în vederea expunerii acestora.

Imobilul este proprietatea doamnei [REDACTAT], în baza certificatului de moștenitor suplimentar nr. 45 din 20 aprilie 2022 redactat și editat la Societatea Notarială Legitimus de notarul public Florian Badea și este format din :

- teren, categoria de folosință curți – construcții, în suprafață de 848 m.p.;

- teren, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1.552 m.p.;

- construcția C1, cu destinația de locuință, cu suprafața construită la sol de 96,70 m.p. și suprafața construită desfășurată de 96,70 m.p.;

- construcția C2, cu destinația de clădire anexă, cu suprafața construită la sol de 43,00 m.p. și suprafața construită desfășurată de 43,00 m.p.;

- construcția C3, cu destinația de clădire anexă, cu suprafața construită la sol de 33,40 m.p. și suprafața construită desfășurată de 63,80 m.p.

În vederea demarării procedurii de cumpărare, imobilul a fost evaluat de către evaluatorul autorizat Radu Țigănuș conform raportului de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 109.237 din 17 iunie 2024.

La data de 18 iulie 2024, Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 842 din 10 iulie 2024, s-a întrunit pentru negocierea prețului de cumpărare a imobilului, întocmindu-se procesul – verbal înregistrat la nr. 126.693. S-au constatat neconcordanțe între extrasul de carte funciară, conținutul raportului de evaluare și certificatul de moștenitor suplimentar nr. 45 din 20 aprilie 2022. S-a negociat prețul de cumpărare a imobilului la suma de 50.000 euro, urmând ca proiectul de hotărâre să fie promovat după clarificarea neconcordanțelor.

Urmare a lucrărilor de rectificare a cărții funciare, a fost efectuată o nouă evaluare în concordanță cu noua măsurătoare cadastrală. S-a întocmit

raportul de evaluare înregistrat la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 164.337 din 18 septembrie 2024.

La data de 18 septembrie 2024, Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului Municipiului Buzău nr. 842 din 10 iulie 2024, s-a întrunit pentru negocierea prețului de cumpărare, întocmindu-se procesul – verbal înregistrat la nr. 164.787, prețul negociat fiind de 50.000 euro. Prețul de vânzare-cumpărare a imobilului a fost acceptat de către proprietar.

În cazul cumpărării, imobilul se va înregistra ca bun aparținând domeniului public al municipiului Buzău, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se va completa în mod corespunzător.

Cumpărarea acestui teren constituie excepție de la Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 29, alin. (1), lit. a) din acest act normativ.

Această achiziție de terenuri a fost cuprinsă în programul de investiții publice pe anul în curs, conform Anexei 3, "C3. Active fixe alte cheltuieli" – Achiziție teren și locuință Benone Sinulescu, din Hotărârea nr. 180 din 31 iulie 2024 a Consiliului Local al Municipiului Buzău privind rectificarea 2 a bugetului Municipiului Buzău, pe anul 2024, fiind îndeplinite astfel condițiile art. 46, alin (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

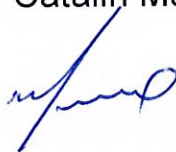
În conformitate cu prevederile art. 87 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietatea sa publică sau privată. Potrivit art. 139 alin. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local adoptă hotărâri privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile cu majoritatea calificată.

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

DIRECTOR EXECUTIV
DIRECȚIA FINANȚE PUBLICE LOCALE,
Cristian Ștefan Ceașel



ȘEF SERVICIUL EVIDENȚĂ
PATRIMONIU ȘI LICITAȚII,
Cătălin Manea



ȘEF SERVICIUL INVESTIȚII,
ACHIZIȚII PUBLICE,
Aurelia Turcoman



4.04.2024
 Sava Radica Cu
 200
 evaluate

Stimate Domnule Primar,

Subsemnatul [redacted], domiciliat în București,
 Str. Ion Urdăroiu nr 2, blc Pz, Sc 1, ap 8, Sectr 5,
 în calitate de soție primarului, moștenitor legal
 în testamentar a defunctului Benone Simulescu, vă
 rog să prezentați această scrisoare st. a. va omuncie intenția
 mea de a vinde imobilul situat în intravilanul
 comunei Siriu, satul dincoș Jariștei, județul Buzău
 cuprins în întregime din teren în suprafață de
 1200 mp, în construcții (locuințe și anexă gospodărească)

Potrivit certificatului de atestare fiscală nr.
 35833 / 13.04.2022 și extrădului din registrul
 agricol 2020 - 2024 al comunei Siriu, satul dincoș
 Jariștei, județul Buzău rezultă că pe teren
 există următoarele construcții:

- locuințe în suprafață construită desfasurată
de 80 mp
- locuințe în suprafață construită desfasurată
de 35 mp
- anexă gospodărească în suprafață
construită desfasurată de 20 mp
- anexă gospodărească arând o
suprafață construită de 20 mp

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost
 înregistrat în cadru funciar în favoarea soției
 primarului Simulescu Elena.

Mă gândesc la faptul că Dumneavoastră ca instituție
publică aveți posibilitatea de a transforma casa
Căpitanului artistului Benone Sîmbuțu într-o casă
memorială așa cum de altfel și-a dorit artistul
meu în timpul vieții.

În casa se găsește rețeta, după Primăria București
se desemnează persoana de specialitate competentă
care va evalua la justa lui valoare acest imobil.
Tot odată voi pune la dispoziția dumneavoastră toate
ordinile, mădritule, diplomele breviar, etc. pentru
discrețiunile poporului de bună ale artistului.
Am redat expunerea aceasta.

Cu respect și considerație

[Redacted signature]

RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan arabil în suprafață de 1.552 mp și Construcțiile C1-Locuință, C2-Anexă, C3-Anexă parter și subsol
CAD 22848, CF 22848 Siriu

Adresă: Localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: [REDACTED]

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 17 Septembrie 2024



CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

Cap.3 Prezentarea datelor

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață. Abordarea prin cost.
3. Opinia finală asupra valorii

Cap.5 Anexe

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1552 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 96,7 mp, C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 43 mp și C3-Anexă și subsol(terasă și beci) în suprafață construită la sol de 33,4 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: [REDACTED]

București

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Septembrie 2024

Data întocmirii: 17 Septembrie 2024

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Rezultatele și concluziile evaluării:

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1552 mp	24.000	119.372
C1-Locuință edificată în anul 1918, Sc=96,7 mp C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) edificată în anul 1977, Sc=43 mp C3-Anexă și subsol(terasă și beci) edificată în anul 1977, Sc=33,4 mp	26.151	130.069
TOTAL	50.151	249.441

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 17.09.2024, 1 euro=4.9738 lei

Data: 17.09.2024

TIGANUS RADU

Digitally signed by TIGANUS
RADU
Date: 2024.09.17 14:34:22
+03'00'

Evaluator ANEVAR

Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator**Prezentarea evaluatorului**

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 17.09.2024

Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: [REDACTAT]

[REDACTAT] București

Obiectivul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1552 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 96,7 mp și C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 43 mp și C3-Anexă subsol și parter(terasă și beci) în suprafață construită la sol de 33,4 mp, înscrise în Cartea

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Scopul raportului: estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 163980/17.09.2024**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.

- *Ipoteze speciale: având în vedere că amplasamentul este unitar dar format din 2 loturi distincte și cu încadrări diferite, terenul a fost evaluat în ipoteza specială de a fi un singur lot și cu încadrarea curți-construcții, intravilan.*
- Valorile exprimate în Raport nu conțin TVA.

Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

“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 nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii

similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului este **metoda comparației directe**.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.**

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția

acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 17 Septembrie 2024

Data întocmirii raportului este Septembrie 2024

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 17.09.2024: 1 euro= 4,9738 lei.

Modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor

Inspecția bunului imobil

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 24.04.2024, în baza documentelor și a planului de delimitare și amplasament al corpurilor de proprietate. Evaluatorul a avut acces în interiorul proprietății imobiliare și s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, cu deschidere directă la str. Principală, fiind împrejmuită pe toate cele 4 laturi și având acces rutier din strada principală.

Amploarea investigațiilor

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate cât și despre lucrările de renovare/modernizare la care au fost supuse clădirile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Plan de amplasament și delimitare întocmit de ing. Stratone Lucian-Ion în data de 11.09.2024
- Extras de Carte Funciară nr.135956 din 04.10.2023
- Certificat de moștenitor nr.45 din 20.04.2022;
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilul este situat în loc. Lunca Jariștei, comuna Siriu și este format din teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1552 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 96,7 mp și C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 43 mp și C3-Anexă subsol și parter(beci și terasă) în suprafață contruită la sol de 33,4 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare aparține în cotă de 100%

Sarcini: Nu sunt

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Proprietatea imobiliară subiect este în proprietatea [REDACTAT] prin succesiune, cota actuala 1/1.

Aria de piață este reprezentată de zona de munte a județului Buzău, învecinată lacului Siriu.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în zona lacului Siriu și proximitatea acestuia, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 7 eur/mp și 10 eur/mp.

Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

Proprietatea subiect este localizată în vatra localității Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău.

Amplasarea în zonă:



Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din DN10 Buzău-Brașov, proprietatea subiect având deschidere directă la o strada adiacentă, pietruită.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip unifamilial, dar și Școala Gimnazială Siriu cât și Căminul Cultural Siriu.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică (C1, C2 și C3)
- Apă curentă (C2)
- Iluminat public
- **Amenajari exterioare:** clădirile sunt racordate la rețeaua de curent electric și la rețeaua de alimentare cu apă curentă (clădirea anexă)
- **Accesul pe proprietate** se face din DN 10 Buzău - Brașov, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens, apoi pe o stradă pietruită;
- **Amenajările interioare:** alei din piatră naturală de râu;
- **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: **suprafață din acte 2400 mp.**
- Amplasamentul nu este afectat de *influența colțului* întrucât există vecini pe toate laturile.
- Amplasamentul nu are potențial de comasare având în vedere mărimea acestuia.
- **Având în vedere mărimea amplasamentului se poate concluziona că există teren în exces, ce poate fi vândut separat.**
- Topografia amplasamentului este plană.
- Amenajările amplasamentului: gard din beton și piatră naturală la stradă;
- Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto sau pedestru.
- **Caracteristici juridice:** terenurile și clădirile se află în proprietatea Sinulescu Elena, drept deplin de posesie și folosință.
- **Caracteristici economice:** bune, având în vedere poziționarea acestuia în interiorul localității;
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente sau propuse:** în deplină concordanță
- **Restricții existente de natura publică sau privată:** nu este cazul.

Descrierea construcției C1-Locuință:

Zona proprietății subiect este edilitară, în vecinătate (aprox 10m) existând locuințe unifamiliale și social-culturale (Grădiniță și școală gimnazială), preponderent construcții noi (după 2000).

Conform prevederilor de urbanism local, nu există restricții și nu sunt prevăzute schimbări privind utilizarea terenului din zonă.

Poluarea atmosferică se încadrează în limitele admise de reglementările de mediu în vigoare, conform rezultatelor măsurărilor publicate periodic de Agenția de Protecția Mediului Buzău.

Imobilul C1-Locuință a fost edificat cu aproximație în anul 1918, suprafața totală construită și desfășurată la sol de 90 mp, aflat în proprietatea Sinulescu Elena, drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximație în anul 1918 și se prezintă într-o stare bună, putându-se observa urme de degradare la fațada clădirii. Clădirea a trecut prin ample procese de renovare în decursul anilor, de la construcția inițială și până în prezent, ultima având loc în anul 2005. Calitatea finisajelor este medie, stoleria exterioară și interioară fiind din lemn, se pot observa urme de uzură. Clădirea beneficiază de pardoseli din lemn. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt de calitate medie și prezintă urme de degradare. Locuința beneficiază de elemente ornamentale din lemn sculptat, coloane și elemente de bazie, ce se prezintă într-o stare bună.

Structura de rezistență a clădirii este formată din stâlpi și grinzi din lemn și zidărie portantă de cărămidă veche 280x140x70 executate cu var și nisip, placă pardoseală din pământ.

Sistemul de fundare este de tip fundații de piatră de râu și cuzinet din beton simplu.

Suprastructura este formată din stâlpi și grinzi din lemn, soclu înalt cu simlipiatră de râu buciardată, ferestre duble din lemn de rășinoase cu tocul din stejar, vopsite acrilic, uși interioare și exterioare din rășinoase cu tăblii în două cante, balamale, mânere și silduri, pardoseală de parchet din lemn de stejar masiv montat pe dușumea oarbă, tencuieli la pereți cu mortar fără ciment, tencuieli la tavane pe șipci și trestie cu mortar ipsos/var, învelitoare cu tablă plană zincată pe șarpantă din lemn ecarisat, jgeaburi și burlane din tablă zincată, scări din piatră naturală.

Structura acoperisului este asigurată din grinzi și pane din lemn ecarisat.

Închiderile perimetrale sunt formate din pereți exteriori din cărămidă, cu o grosime de 28 cm, peste care s-a aplicat un strat de tencuială.

Finisajele interioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Finisajele exterioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face din rețeaua de joasă tensiune existentă în zona.

Descrierea construcției C2-Anexă:

Imobilul C2-Anexă a fost edificat cu aproximativ în anul 1977, suprafața totală construită și desfășurată la sol de 39 mp, aflat în proprietatea [REDACTAT], drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximativ în anul 1977 și se prezintă într-o stare bună, putându-se observa urme de degradare la fațada clădirii. Clădirea a trecut prin procese de renovare în decursul anilor, de la construcția inițială și până în prezent. Calitatea finisajelor este medie, stoleria exterioară și interioară fiind din lemn, se pot observa urme de uzură. Clădirea beneficiază de pardoseli din lemn în hol și dormitor și de gresie în bucătărie și baie. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt de calitate medie și prezintă urme de degradare. Locuința beneficiază de alimentare la rețeaua de electricitate și de apă curentă.

Structura de rezistență a clădirii este formată din stâlpi și grinzi din lemn și pereți din paianță.

Sistemul de fundare este de tip fundații de tip ciclopian.

Suprastructura este formată din stâlpi și grinzi din lemn, ferestre duble din lemn de rășinoase cu tocul din stejar, vopsite acrilic, uși interioare și exterioare din rășinoase, balamale, mânere și silduri, pardoseală de parchet din lemn de stejar masiv montat pe dușumea oarbă, tencuieli la pereți cu mortar fără ciment, tencuieli la tavane pe șipci și trestie cu mortar ipsos/var, învelitoare cu tablă plană zincată pe șarpantă din lemn ecarisat, jgeaburi și burlane din tablă zincată.

Structura acoperisului este asigurată din grinzi și pane din lemn ecarisat.

Finisajele interioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Finisajele exterioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face din rețeaua de joasă tensiune existentă în zona.

Descrierea construcției C3-Anexă subsol și parter:

Imobilul C2-Anexă a fost edificat cu aproximativ în anul 1977, suprafața construită la sol de 33,4 mp, aflat în proprietatea Sinulescu Elena, drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximativ în anul 1977 și se prezintă într-o stare satisfăcătoare, putându-se observa urme de degradare care constau în: stolerie metalică ruginită, vopseaua

scorojită, geamuri crăpate, infiltrații de apă în terasă cât și în beci. Clădirea a trecut prin procese de renovare în decursul anilor, de la construcția inițială și până în prezent. Calitatea finisajelor este medie, stoleria exterioară fiind din metal, se pot observa urme de uzură. Clădirea beneficiază de pardoseli din beton amprentat. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt de calitate medie și prezintă urme de degradare. Terasa beneficiază de alimentare la rețeaua de electricitate.

Structura de rezistență a clădirii este formată din stâlpi și ferme din metal și pereți și tavan din sticlă.

Sistemul de fundare este de tip fundații de tip ciclopian.

Suprastructura este formată din stâlpi și ferme din metal, închideri și tavan din sticlă mată, pardoseală de beton amprentat.

Structura acoperisului este asigurată din ferme metalice.

Finisajele interioare: inexistente;

Finisajele exterioare: soclu finisat cu tencuială simplă cu mortar de ciment și piatră de râu;

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face din rețeaua de joasă tensiune existentă în zona.

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată utilizării rezidențiale, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -10%(observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Localizare** s-a aplicat asupra comparabilelor B, C și D care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind inferioară(C și D) și superioară(B). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu +/- 28% în funcție de această caracteristică. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma

observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi *cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței* din prezentul raport).

Proprietățile comparabile A și B se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de Localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculată astfel:

$$(7.65 \text{ eur/mp} - 5.95 \text{ eur/mp}) / 5.95 \text{ eur/mp} * 100 = 28 \%$$

Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor A și B folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe diferite față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca +/- 5% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile C și D se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

$$(10.88 \text{ eur/mp} - 10.34 \text{ eur/mp}) / 10.88 \text{ eur/mp} * 100 = 5 \%$$

Ajustarea pentru **Utilități disponibile** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B și D folosite în grilă, întrucât comparabilele A și B nu beneficiază de acces la utilități, acestea fiind localizate în proximitate, implicând costuri suplimentare pentru racordarea la acestea, iar comparabila D beneficiază de acces mai mare la utilități decât proprietatea subiect. Corecția a fost făcută ținând seama de o variație a prețului cu cca 43% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile D și B se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de utilități disponibile.

Ajustarea pt. utilități poate fi calculată astfel:

$$(10.34 \text{ eur/mp} - 5.89 \text{ eur/mp}) / 10.34 \text{ eur/mp} * 100 = 43 \%$$

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	2400	1500	1664	3815	6800
Localizare	Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Bâsca Chiojdului	Zăbrătau
Localizare față de subiect		localizare similară	localizare superioară	localizare similară	localizare inferioară
Utilități	Apă, Electricitate	În proximitate	În proximitate	Apă, Canal, Electricitate	Apă, Canal, Electricitate
Formă	neregulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Amenajări	străzi, iluminat public	fără	fără	fără	fără
Liber/construit	construit	liber	liber	liber	liber
Sursă ofertă		anuntulcorect.ro	olx.ro	olx.ro	imoradar24.ro
Preț(Euro/mp)		7	9	10	9.5

Abordarea prin piață-Comparație directă

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN						
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata		2550	1500	1664	3815	6800
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)			7	9	10	9.5
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)			oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de Proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
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		Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Bâsca Chiojdului	Zăbrătau
Destinatia (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Amenajari Exterioare (strazi, trotuare)		NU	NU	NU	DA	NU
Topografie/Relief		drept	drept	în pantă	drept	drept
Utilitati disponibile		Electricitate, Apă curentă	fără	Electricitate, Apă curentă	Electricitate, Apă curentă	Electricitate, Canalizare, Apă curentă
Forma în plan & deschidere		regulată	regulată	regulată	neregulată	regulată

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

EVALUAREA TERENULUI		ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Elemente de comparatie	Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafata (mp)	2400	1500	1664	3815	6800	
Pret oferta/vanzare (eur/mp)		7	9	10	9.5	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Marja de negociere din piata specifica(%)		15%	15%	15%	15%	
Cuquantum ajustare(eur/mp)		1.05	1.35	1.5	1.425	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		5.95	7.65	8.5	8.075	
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
Pret ajustat (Eur/mp)		5.95	7.65	8.5	8.075	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	Restrictii construire	
Cuquantum Ajustare(%)	NU	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		5.95	7.65	8.5	8.075	
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		5.95	7.65	8.5	8.075	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
Pret ajustat (Eur)		5.95	7.65	8.5	8.075	
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	
Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Ajustare(Eur)		0	0	0	0	
Pret ajustat (Eur)		5.95	7.65	8.5	8.075	
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Cuquantum Ajustare(%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)		0	0	0	0	
PRET AJUSTAT (Eur/mp)		5.95	7.65	8.5	8.075	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Bâsca Chiojdului	Zăbrătau	
Comparativ cu subiectul		localizare similară	localizare superioară	localizare inferioară	localizare inferioară	

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cuquantum Ajustare(%)			0%	-28%	28%	28.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0.00	-2.1420	2.3800	2.261
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			5.95	5.51	10.88	10.34
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		2400	1500	1664	3815	6800
Cuquantum Ajustare(%)			5%	5%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0.2975	0.3825	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.25	5.89	10.88	10.34
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.25	5.89	10.88	10.34
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.25	5.89	10.88	10.34
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plană	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.25	5.89	10.88	10.34
UTILITATI DISPONIBILE		Apă, Electricitate	În proximitate	În proximitate	Apă, Electricitate	Apă, Canalizare, Electricitate
Cuquantum Ajustare(%)			43.0%	43.0%	0.0%	-43.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			2.5585	3.2895	0	-3.47225
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.81	9.18	10.88	6.86
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE		20.9	65	20	nc	nc
Cuquantum Ajustare(%)			-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			-0.595	-0.765	-0.85	-0.8075
Total ajustare caracteristici fizice %			38%	38%	-10%	-53%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			2.26	2.907	-0.85	-4.27975
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.21	8.42	10.03	6.06
Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0	0.00
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.21	8.42	10.03	6.06
Ajustare totala neta absoluta	eur/ mp		2.26	0.7650	1.5300	-2.0188
Ajustare totala neta procentuala (%)			32.3%	8.5%	15.3%	-21.3%

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Ajustare totala bruta absoluta (Eur)		3.45	6.58	3.23	6.54
Ajustare totala bruta procentuala (%)		49.3%	73.1%	32.3%	68.9%
Numar de ajustari		2	3	1	2
VALOAREA DE PIATA*: 10 Eur/mp ROTUND					
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila C, 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					

4.2.3 Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată pentru evaluarea drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net.

Uzual este folosită atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăților imobiliare specializate, adică a proprietăților imobiliare care se tranzacționează rar sau deloc.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Costul de realizare a unei construcții, la data evaluării, poate fi estimat ca un cost de reconstruire sau de înlocuire. Potrivit GEV 630 *Evaluarea bunurilor mobile, para.67, "evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost (...) și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare"*.

În prezenta evaluare se va folosi **costul de înlocuire**, care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, proiecte și planuri actuale.

Metoda de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor folosită de evaluator este **metoda costurilor segregate**.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora. Defalcarea pe obiecte de construcții s-a făcut pe baza "Catalog IROVAL Cost de reconstruire – Cost de înlocuire Clădiri Industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale", Autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2021.

Principalele tipuri de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

✓ Deprecierea (uzura) fizică ce poate fi:

- *Recuperabila (reparații neefectuate la timp);*
- *Nerecuperabila – elemente cu viața scurtă;*
- *Nerecuperabila – elemente cu viața lungă;*

✓ Deprecierea (neadecvare) funcțională, ce poate fi:

- *Recuperabila*
- *Nerecuperabila;*

✓ Depreciere externă (economică)

Pe baza acestei metodologii, evaluarea presupune stabilirea costului de înlocuire, prin înmulțirea costului unitar cu suprafața construită, estimarea deprecierei cumulate prin metoda segregării și determinarea valorii rămase.

CAD 22848-C1 – Locuință

Având în vedere că este vorba de o construcție veche(1918) dar care în decursul anilor a suferit în câteva rânduri lucrări de reconsolidare/modernizare/renovare, a fost aplicată o depreciere fizică de 85%. Nu au fost identificate depreciere funcționale. De asemenea, nu au fost sesizate depreciere externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

CAD 22848-C2 – Anexă(bucătărie, baie și dormitor)

Având în vedere că este vorba de o construcție veche(1977) și care în decursul anilor nu a beneficiat de lucrări de reconsolidare/modernizare/renovare, a fost aplicată o depreciere fizică de 91%. Nu au fost identificate depreciere funcționale. De asemenea, nu au fost sesizate depreciere externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

CAD 22848-C3 – Anexă(terasă și beci)

Având în vedere că este vorba de o construcție veche(1977) și care în decursul anilor nu a beneficiat de lucrări de reconsolidare/modernizare/renovare, a fost aplicată o depreciere fizică de 52,4%. Nu au fost identificate depreciere funcționale. De asemenea, nu au fost

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

sesizate deprecieri externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și au fost selectate doar două dintre acestea, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

În urma folosirii *abordării prin piață și a abordării prin cost*, valoarea de piață a proprietății subiect supuse evaluării este :

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1552 mp	24.000	119.372
C1-Locuință edificată în anul 1918, Sc=96,7 mp C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) edificată în anul 1977, Sc=43 mp C3-Anexă și subsol(terasă și beci) edificată în anul 1977, Sc=33,4 mp	26.151	130.069
TOTAL	50.151	249.441

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 17.09.2024, 1 euro=4.9738 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș

Cap. 5 – Anexe

<https://www.anuntulcorect.ro/anunturi-imobiliare-vanzari-Siriu-9119-terenuri/VAND-TEREN-1500-MP-INTRAVILAN-CONSTRUIBIL-VEDERE-SUPERBA-LA-LACUL-DE-ACUMULARE-SIRIU-5030>

cuprolli.ro

Deschideți >

Prima pagină » Vânzări imobiliare » Terenuri Siriu

VAND TEREN 1500 MP INTRAVILAN CONSTRUIBIL, VEDERE SUPERBA LA LACUL DE ACUMULARE SIRIU

Intravilan, 1.500 m², 65 m front stradal
Actualizat acum 3 luni

Vizitatori: 771 Afișări: 793

7 EUR / m²

(10.500 EUR)

Preț fix

Se acceptă plata credit imobiliar
Nu prezintă probleme de natură juridică
Nu are datorii (ipotecă) asociate
Se exclude categoric serviciile de intermediere cu sau fără comision

@ Contactează prin e-mail

Dacă acest anunț aparține unui agent imobiliar, te rugăm să **RAPORTEZI ABUZUL**.

Recomandă 0 Distribuie

VAND 1500MP TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL, IN COMUNA SIRIU JUDETUL BUZAU, DEASUPRA BARAJULUI SIRIU, CU DRUM DE ACCES PIETRUIT DIN DN10 BZ-BV, POSIBILITATE APA, CURENT SI AMENAJAREA UNUI HELESTEU. SE VINDE 1500MP, DAR LA CEREREA CLIENTULUI POT VINDE PANA LA 3000MP. TERENUL SE AFLA LA 60M DE DN10 SI LA O ALTITUDINE DE 800M. POZELE SUNT FACUTE DE PE TEREN, PEISAJUL ESTE SUPERB. LA O SUPRAFATA MAI MARE SE POATE VINDE SI IN DOUA RATE

AMPLASARE

Localitate: Siriu, Buzau



CARACTERISTICI IMOBIL

Suprafață teren: 1.500 m²
Front stradal: 65 m
Tip teren: Intravilan

COMENTARII / CONTRAOFERTE

Atenție! Vă rugăm să comentați strict la obiect. Nu tolerăm expresii lincențioase care pot aduce atingere vânzătorului / cumpărătorului și totodată SITE-ului nostru. Nerespectarea termenilor și condițiilor va duce la anularea contului dumneavoastră.

Adaugă comentariu / contraofertă:

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

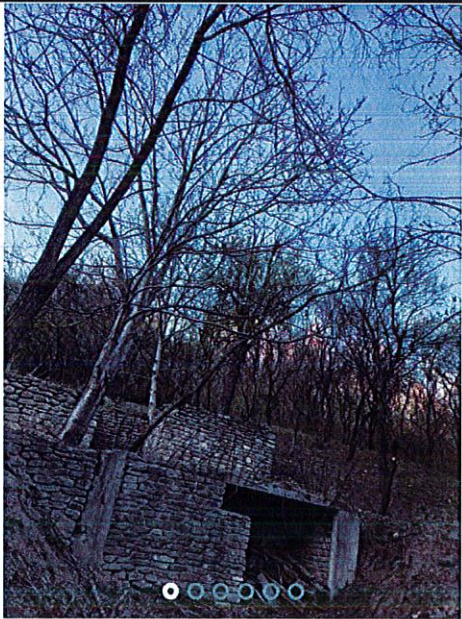
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDhn4C6.html?reason=extended_search_extended_distance



Mesaje

Contul tău

Adeuga anunt nou



PRIVAT ①



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Nehoiu, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate



Postat 14 septembrie 2024

Teren intravilan de vanzare

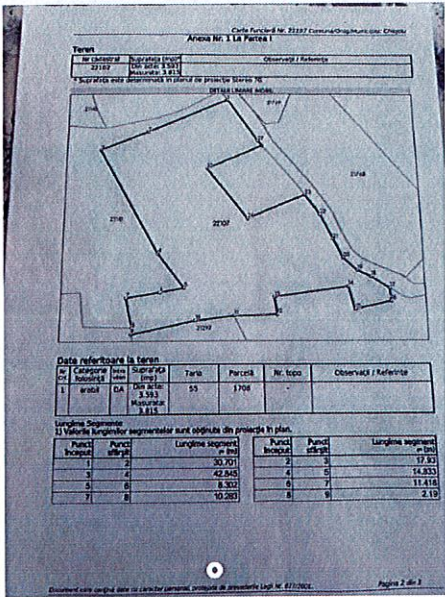
9 € Prețul e negociabil

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-3815m-sat-basca-chiojdului-IDizhdq.html?reason=extended_search_no_results_distance

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Buzau](#) / [Terenuri - Basca Chiojdului](#)



Teren

nr. de identitate	Suprafata terenului (m ²)	Observatii / Referinta
10183	3815	

Suprafata terenului este determinata in baza de date a Serviciului de Cadastru si Planificari Teritoriale.

Date referitoare la teren

nr. de identitate	Catgoria terenului	Suprafata terenului (m ²)	Tara	Parcela	Nr. lot	Observatii / Referinta
1	Arata	DA	55	1708		

Longitudinea segmentelor

Segment	Longitudinea segmentului (m)	Punct de incut	Punct de sfarsit	Longitudinea segmentului (m)
1	21	20	21	17.53
2	41	41	42	14.823
3	8	8	9	11.418
4	10.283	9	10	2.18

Dispozitie care cuprinde date de caracter personal, preluate de serviciile Legi nr. 677/2002.

Pagina 2 din 2

PRIVAT ⓘ

Mai multe anunuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Basca Chiojdului, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate

Postat 27 august 2024

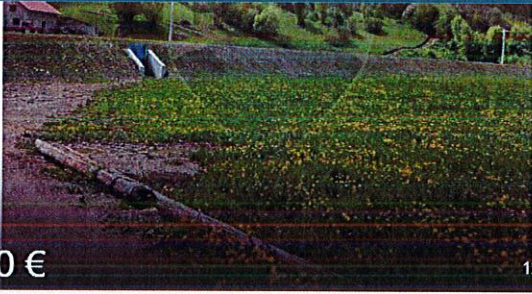
Teren de vanzare 3815m sat Basca Chiojdului

10 €

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/6800-mp-teren-vanzare-zabratau-3662397>



Agencie
64.900 €

1 / 8
12 zile în urmă

Salvează Distribuie

64.900 €
Contactează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 29.04.2024 Actualizat pe: 16.05.2024

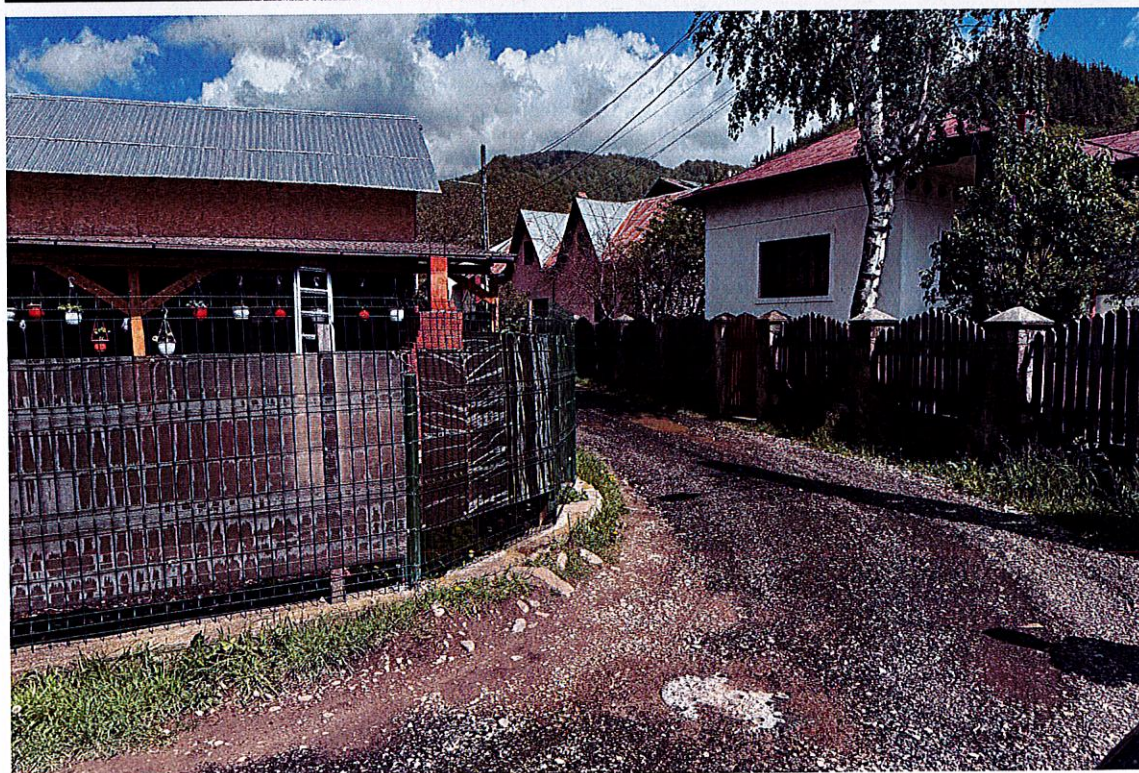
Teren 6,800mp Zabratau / DN 10 [Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m²:	9,54 €	Suprafață utilă	6800 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Constructii

Descriere

Acest teren din Zabratau, comuna Sita Buzaului, Covasna, reprezintă o oportunitate extraordinară. Cu o suprafață generoasă de 6800 mp, aflată pe malul râului Buzau, acesta oferă un cadru natural deosebit și posibilitatea de a construi o locuință de vis sau de a dezvolta diverse proiecte recreative. Pozitionat într-o zonă cu acces facil, chiar pe Drumul National 10 care leagă comunitățile din Covasna de cele din județul Buzau, terenul beneficiază de o conectivitate excelentă. Acest lucru nu numai că facilitează accesul la serviciile și facilitățile din zonă, dar oferă și oportunități de afaceri sau de dezvoltare imobiliară. Un aspect deosebit este faptul că terenul este situat în intravilan, ceea ce deschide o gamă variată de posibilități în ceea ce privește construcțiile și dezvoltările ulterioare. De asemenea, prezența utilitatilor peste DN10 este un avantaj semnificativ, eliminând preocupările legate de conectarea la rețelele de apă, canalizare și electricitate. Mai mult decât atât, plăcerea de a trăi sau de a petrece timpul în această zonă este subliniată de frumusețea naturală a râului Buzau și de atmosfera relaxantă pe care o oferă. Cu malurile recent îndiguite, riscul de inundații a fost redus la zero, ceea ce asigură un mediu sigur și liniștit pentru a te bucura de linia de apă curgătoare și de toate activitățile pe care le oferă. În concluzie, terenul din Zabratau este o investiție atragătoare pentru cei care apreciază





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

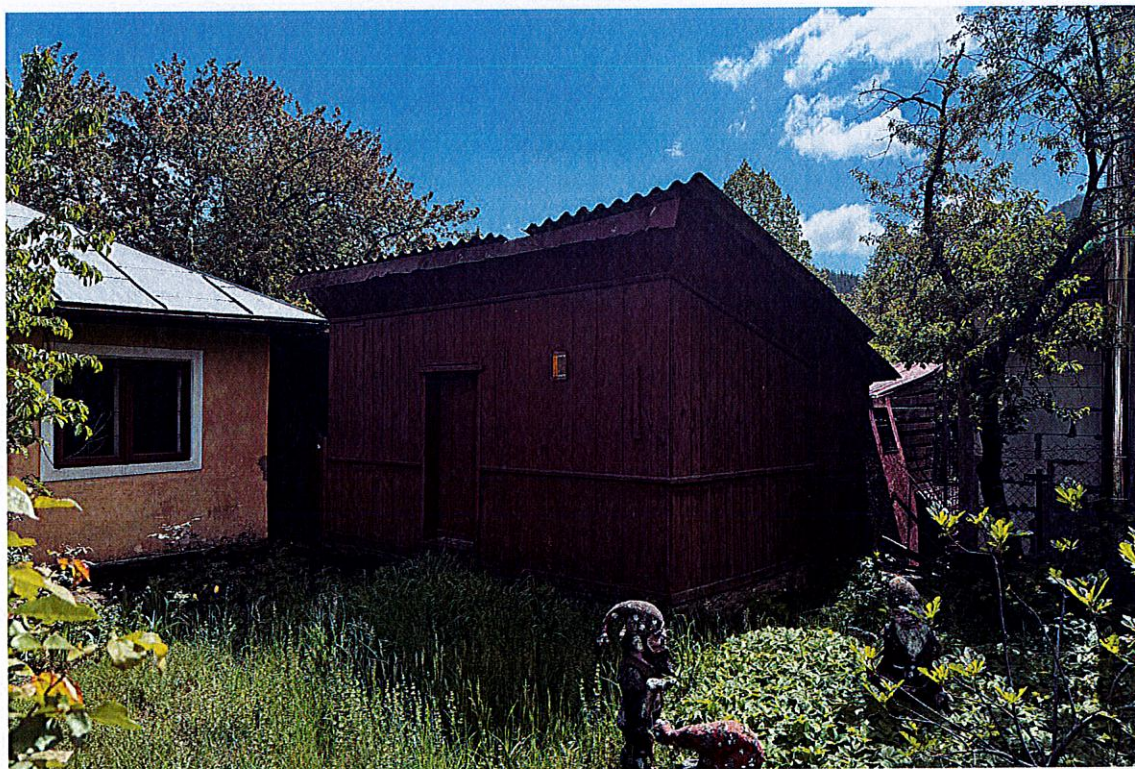
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

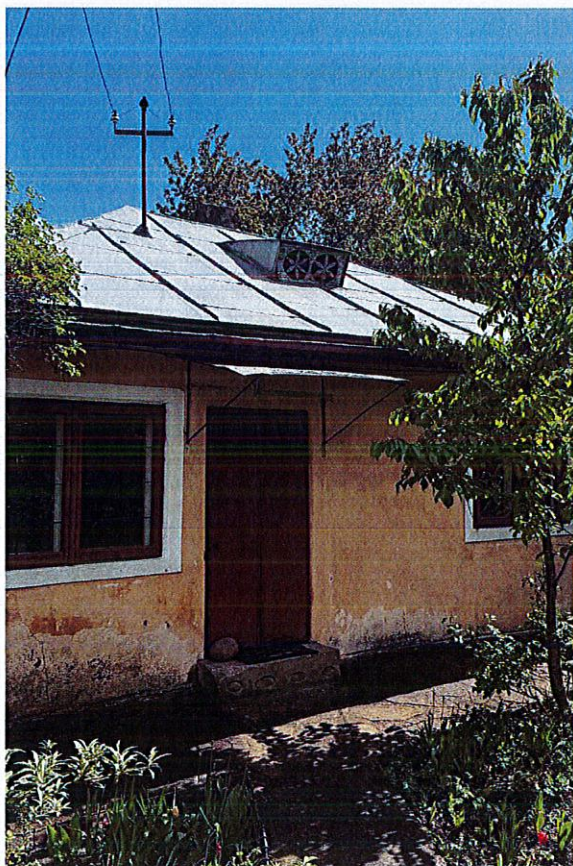


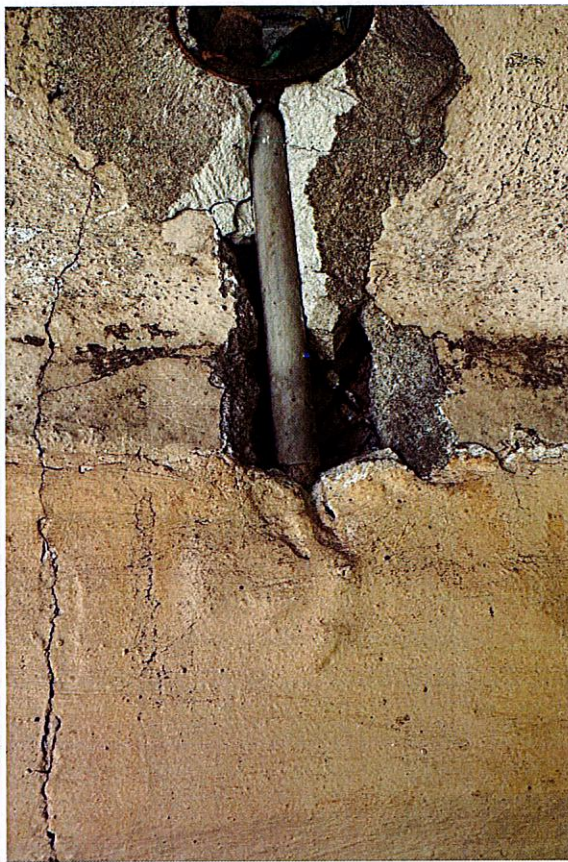


RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

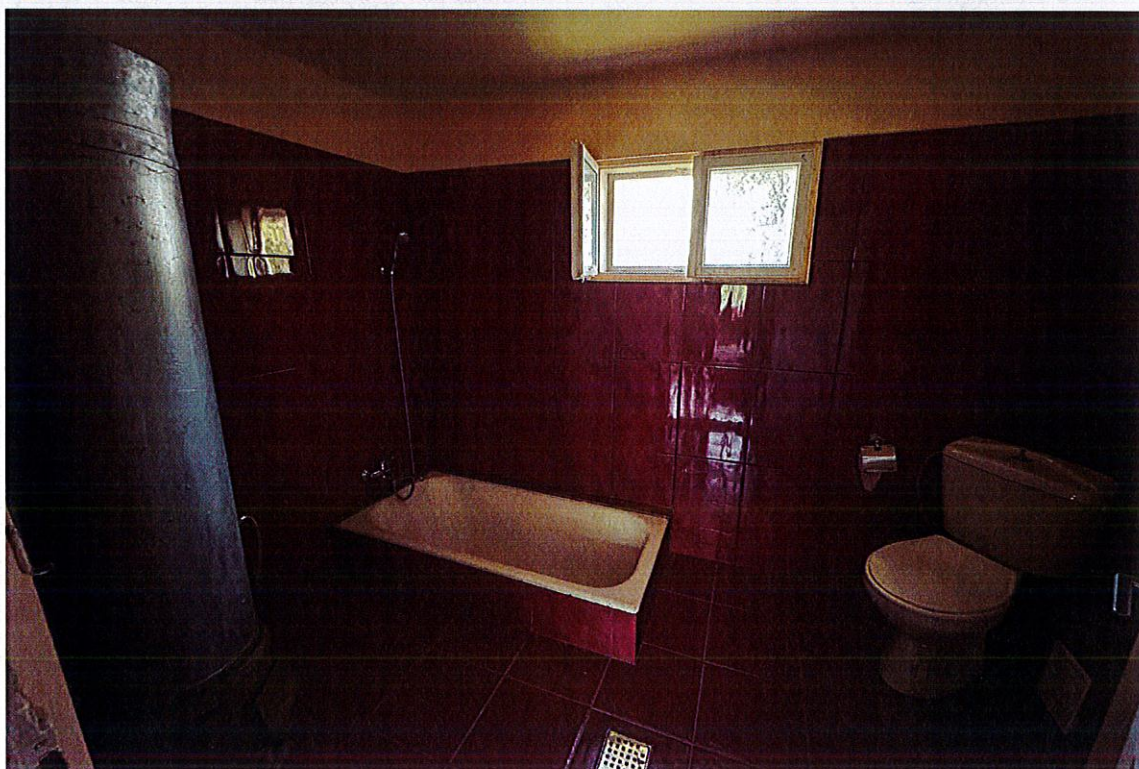






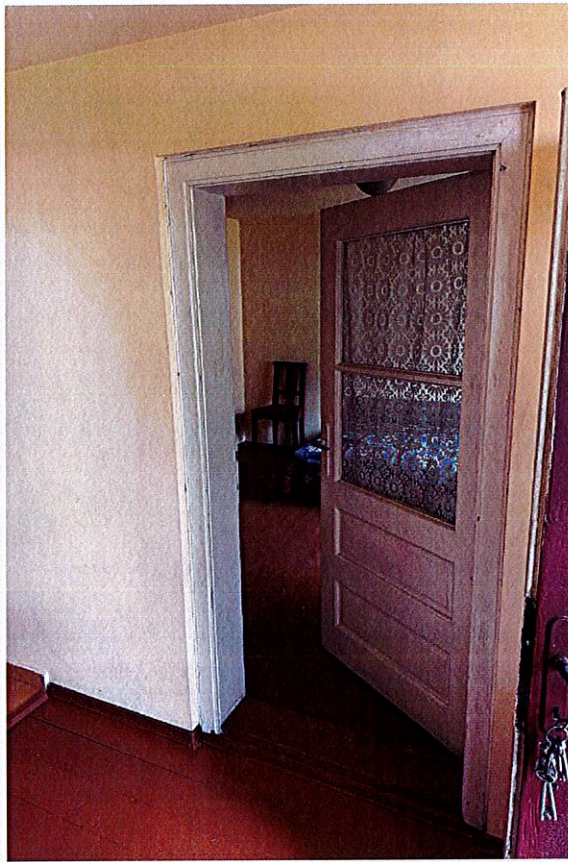
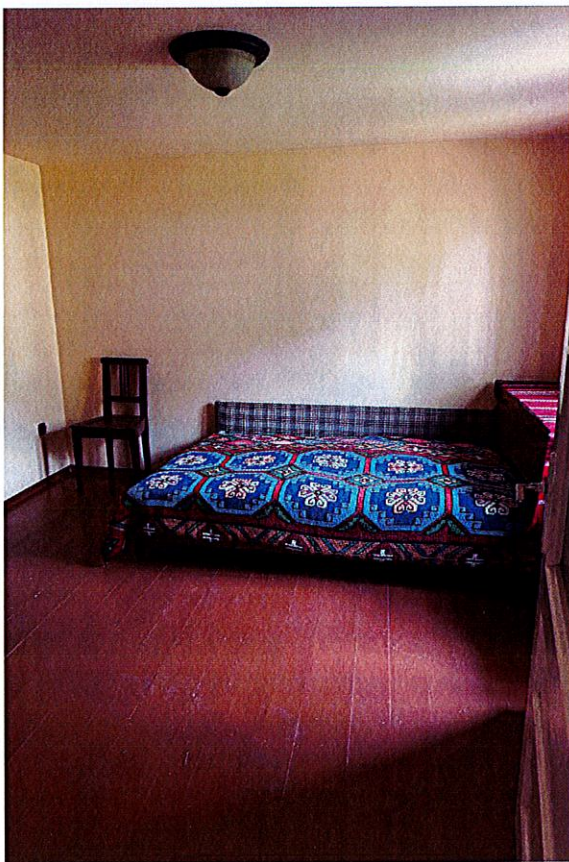
RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





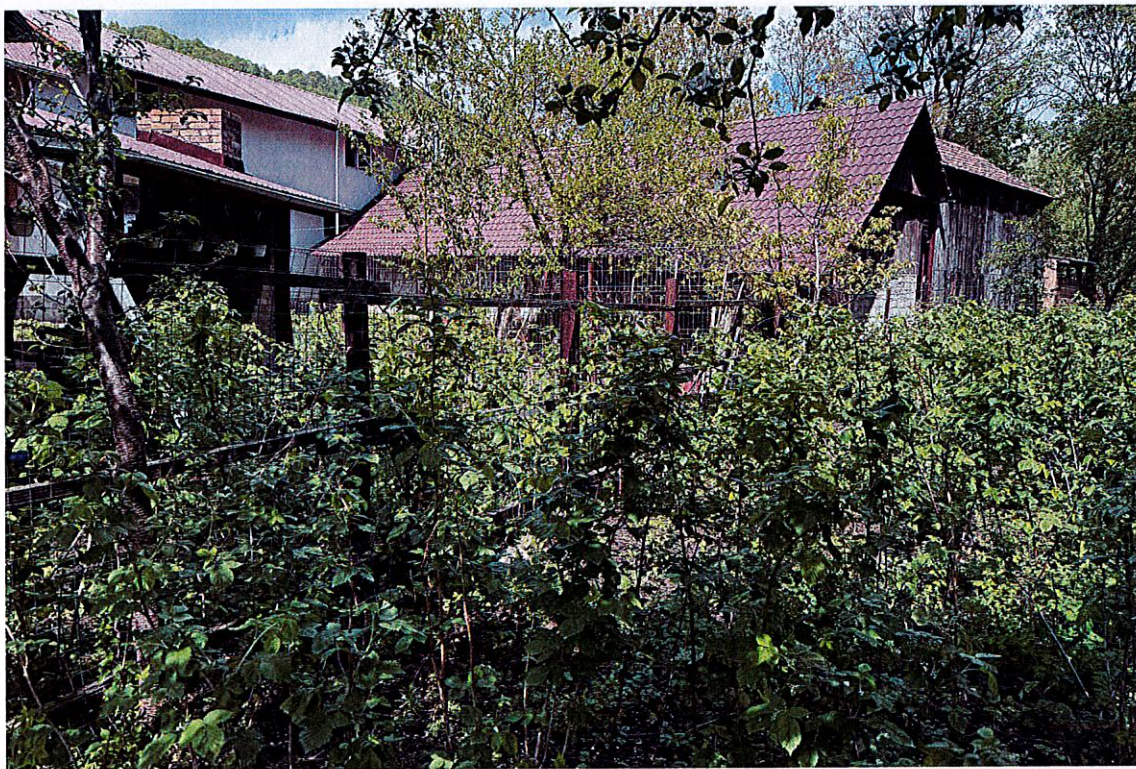


RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

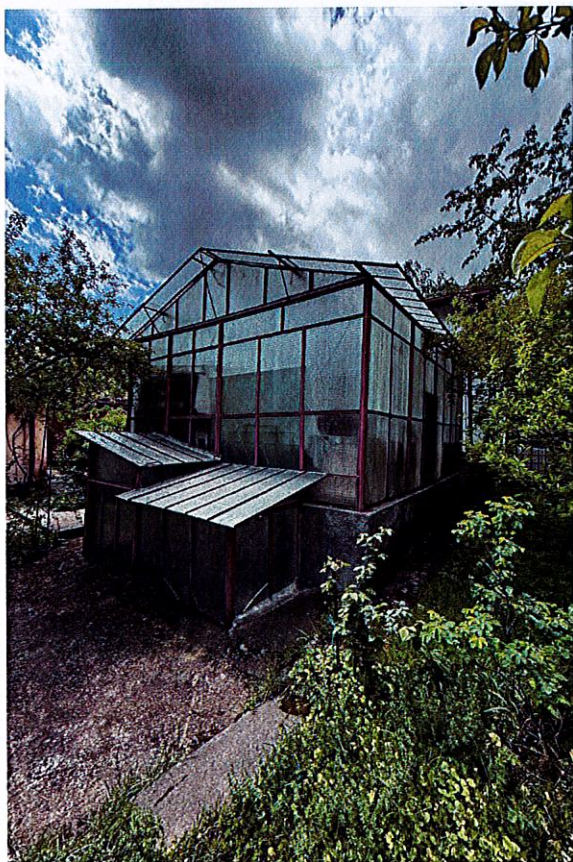
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

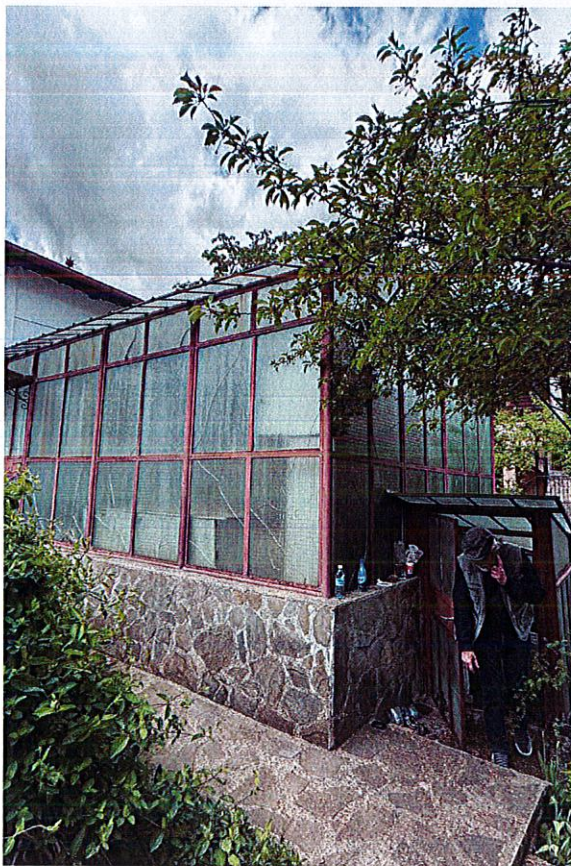


Raport de evaluare bunuri imobile aflate în proprietatea [REDACTED]







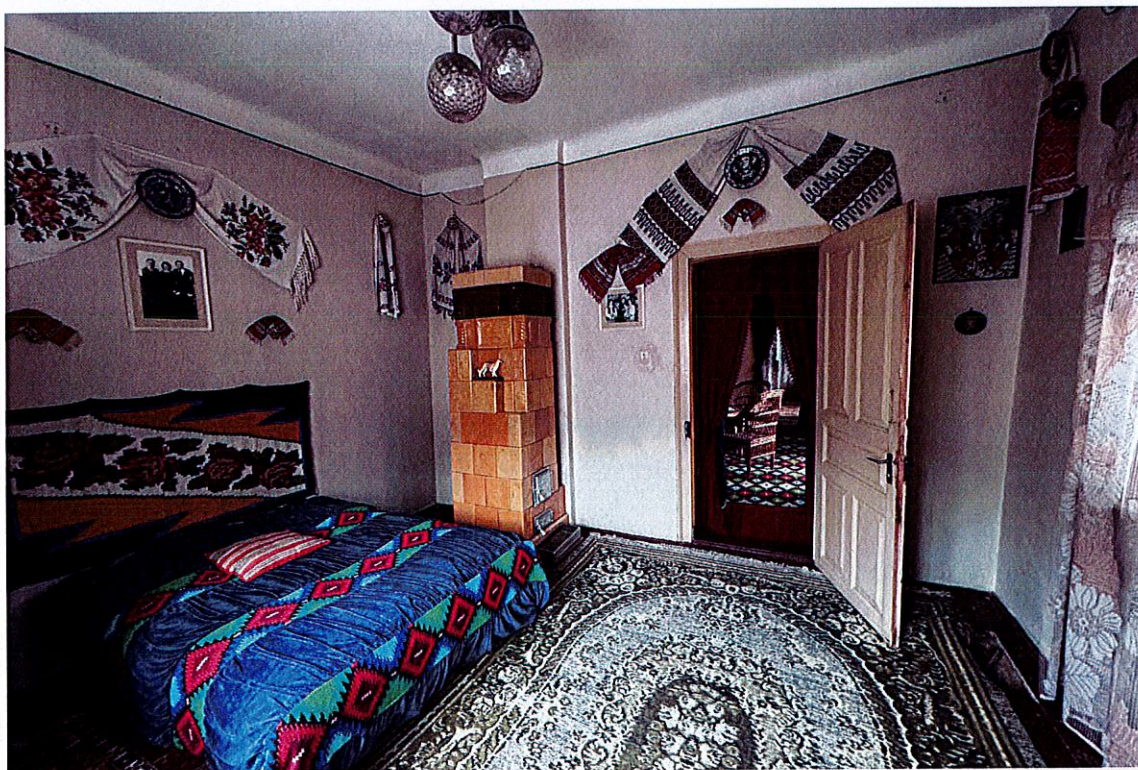


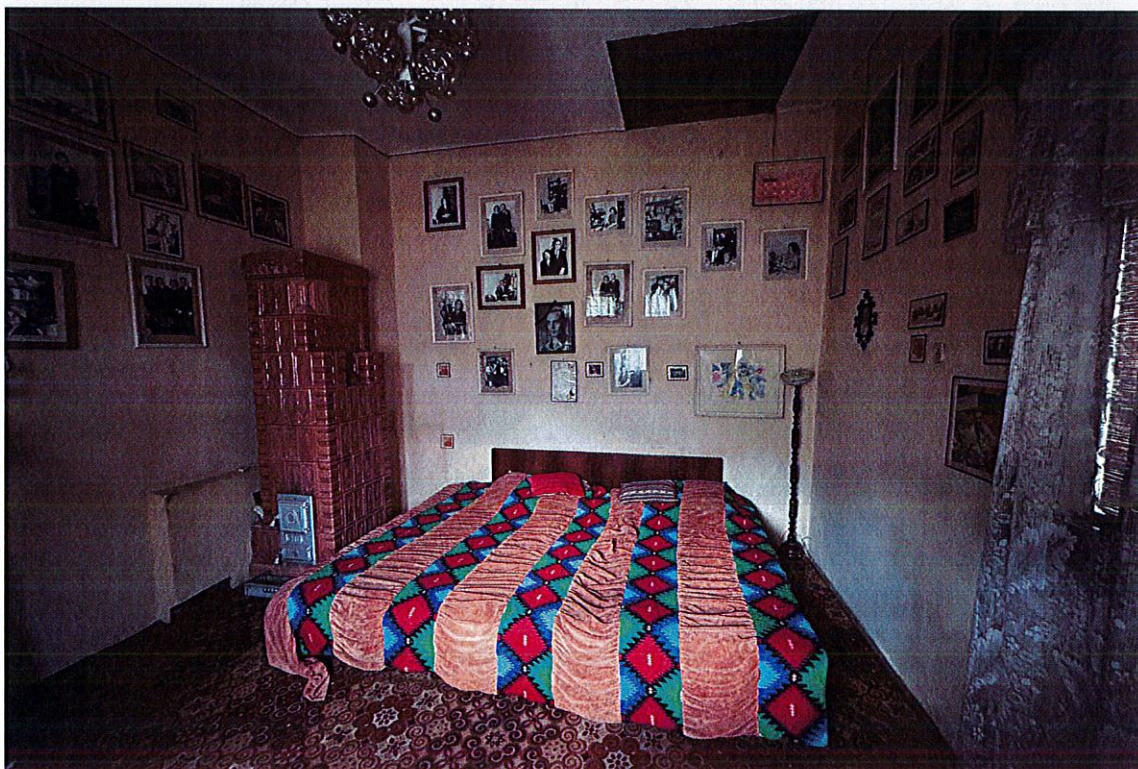




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

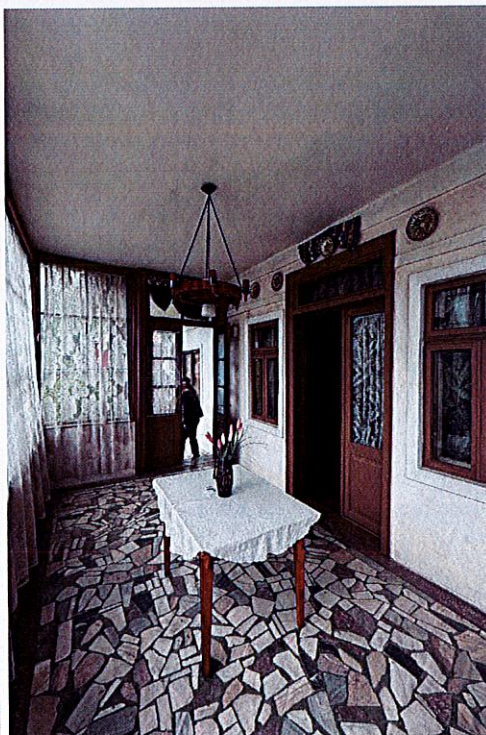
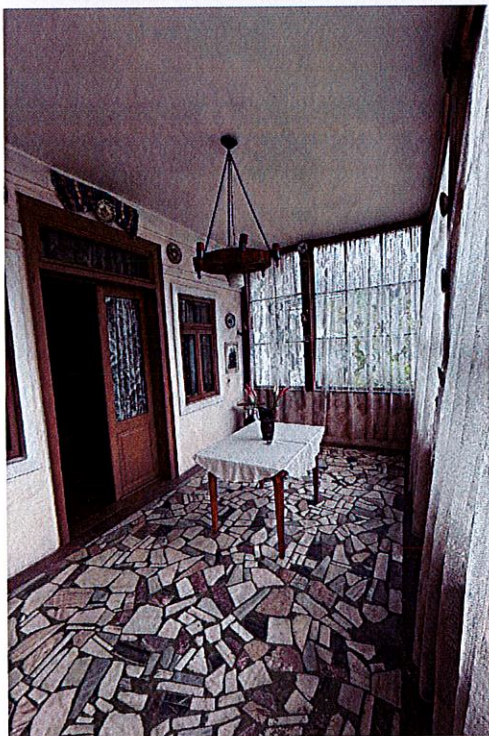
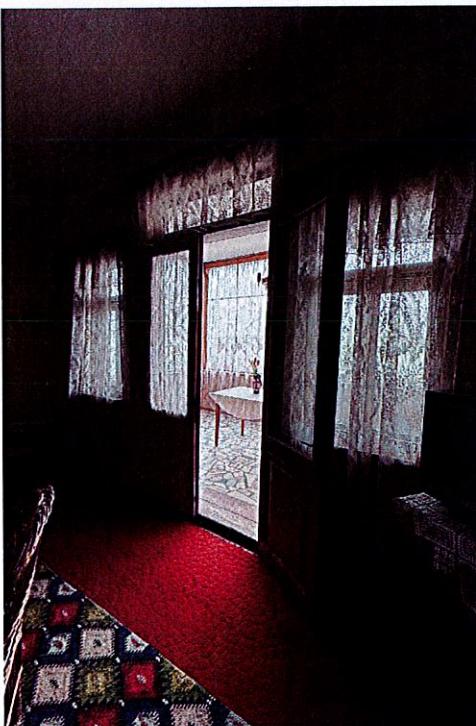
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI







RAPORT DE EVALUARE nr. 67

Beneficiar raport: UAT BUZAU Destinatari: UAT BUZAU
Proprietate Evaluata: Proprietate Imobiliara Sinulescu
BUZAU, LUNCA JARISTEI, Lunca Jaristei, jud Buzau

Data evaluării: 17.09.2024 / Curs la data evaluării: 4,974 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

FISA NR. 1 - Casă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ZIDVECHI	Ziduri portante din caramida veche 280x140x70 exec cu var si nisip, cu gros. de 28, 25, 42, 56, 70 si 84 cm la subsoluri sau suprastr. la clad. monumentale constr. inainte de 1884		mc zidarie	B	96,7	2.352,22	227.459,67	100,00	227.460	0	8	114
2	SPIATRA	Scara din piatra naturala cioplita si mana curenta din lemn		ml trepte incl. incastr area in zid	B	10	8.437,37	84.373,70	100,00	84.374	0	8	117
5	INTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheaurilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	96,7	457,39	44.229,61	100,00	44.230	0	1	35
7	RPCJ01B61	Tencuiei la tavane pe sipci si trestie cu mortar ipsos/var		mp	B	96,7	341,84	33.055,93	100,00	33.056	0	8	119
8	RPCJ01A61	Tencuiei la pereti cu mortar fara ciment		mp	B	96,7	352,82	34.117,69	100,00	34.118	0	8	119
9	PASTEJDO	Pardoseala de parchet din lemn de stejar masiv 22 mm montat pe dusumea oarba+ceruire+lustuire		mp	B	96,7	498,51	48.205,92	100,00	48.206	0	8	124
10	UINT2CAN	Usa din lemn de rasinoase cu tablii, in doua canate, cu captuseala pe toata gros. zidului, vopsita, balamale, manere si silduri		mp	B	26	1.382,97	35.957,22	100,00	35.957	0	8	126
11	FERDUBLR	Fereastră dublă din lemn de rasinoase cu tocul din stejar, vopsita in 2 str., inclusiv feronerie		mp	B	40	1.741,45	69.658,00	100,00	69.658	0	8	126
12	ELINSCM	Instalatie electrica pe conducte de cupru - cladire monumentala		mpAd	B	96,7	241,06	23.310,50	100,00	23.311	0	1	51
16	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	FB	96,7	440,36	42.582,81	100,00	42.583	0	1	11
17	FSIMBUC	Sodlu cu simlipiatra buciardata		mp fatada opaca	B	96,7	1.067,24	103.202,10	100,00	103.202	0	8	128
18	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	96,7	281,17	27.189,14	100,00	27.189	0	1	36
		TOTAL FISA						773.342		773.342	0	0	

FISA NR. 2 - Anexă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	FUNSTRPA	Fundatii si structura cladire din paanta: fundatie de tip ciclopian pe care reazema structura de lemn a casei, acoperis cu sarpanita lemn si invelitoare din tabla plana zincata		mpAd	B	43	1.657,16	71.257,88	100,00	71.258	0	1	55
6	FINPA	Finisaj cladire din paanta: tencuielei si zugraveli in culori de apa (int.si ext.), dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn vopsit		mpAd	B	43	1.342,53	57.728,79	100,00	57.729	0	1	55
13	ELINSOBPA	Instalatie electrica de tip ingropat si 3 sobe la cladire din paanta		mpAd	B	43	237,35	10.206,05	100,00	10.206	0	1	55
14	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	8.147,14	8.147,14	100,00	8.147	0	1	37
		TOTAL FISA						147.340		147.340	0		

FISA NR. 3 - Anexă și subso

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
4	STRSERA	Structura sera incalzita realizata din profile metalice laminate vopsite, cu stalpi incastrati in fundatii izolate din beton simplu. Peretii laterali sunt incastrati in fundatii continui din beton simplu si sunt alcatuiti din profile ambutsate grunnduite si vopsite, care sustin geamuri clare de 4 mm fixate cu chedere cauciucate. H = 2,30 m.		mp Ad	S	33,4	487,98	16.298,53	100,00	16.299	0	2	183
15	INSEL SERA	Instalatie electrica sera - montata aparent prin tuburi PEL, cu lampi cu protectie de tip BAT.		mp Ad	S	33,4	49,23	1.644,28	100,00	1.644	0	2	183
		TOTAL FISA						17.943		17.943	0		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale ecologice" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE



Bunuri imobile

Teren intravilan curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan arabil în suprafață de 1.628 mp, teren extravilan arabil în suprafață de 74 mp și Construcțiile C1- Locuință, C2-Anexă, CAD 22848, CF 22848 Siriu

Adresă: Localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, Jud. Buzău

Client: UAT Municipiul Buzău

Utilizator desemnat: [REDACTED]

Evaluator: Radu Țigănuș

Data evaluării: 28 Mai 2024



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

CUPRINS:

Sinteza raportului

Cap.1 Prezentarea și certificarea evaluatorului

Cap.2 Bazele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

1. Beneficiarul, utilizatorul, obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării
2. Ipoteze și ipoteze speciale; clauza de nepublicare
3. Premisele evaluării. Declararea conformității evaluării cu SEV. Tipul valorii estimate, metodologia de evaluare
4. Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată
5. Inspekția bunurilor. Amploarea investigațiilor
6. Natura și sursa informațiilor utilizate

Cap.3 Prezentarea datelor

1. Descrierea activelor și a situației juridice
2. Date despre aria de piață
3. Descrierea proprietății

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

1. Cea mai bună utilizare
2. Abordarea evaluării. Abordarea prin piață. Abordarea prin cost.
3. Opinia finală asupra valorii

Cap.5 Anexe

Sinteza raportului

Obiectul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1628 mp, teren extravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 74 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 90 mp și C2- Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 39 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Beneficiarul evaluării: UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizator desemnat: [REDACTED]

București

Evaluator: Evaluator Autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr.legitimație ANEVAR 18849, specializarea EPI

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață

Moneda valorii estimate: RON

Data evaluării: Mai 2024

Data întocmirii: 28 Mai 2024

Întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, în speță SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103, SEV 230 și GEV 630

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Rezultatele și concluziile evaluării:

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1628 mp, teren extravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 74 mp	25.500	126.905
C1-Locuință edificată în anul 1918, Sc=90 mp C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) edificată în anul 1977, Sc=39 mp	24.521	122.034
TOTAL	50.021	248.939

Valorile nu conțin TVA

Curs valutar BNR la 28.05.2024, 1 euro=4.9767 lei

Data: 28.05.2024



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.1 Prezentare și certificare evaluator

Prezentarea evaluatorului

Radu ȚIGĂNUȘ, evaluator autorizat ANEVAR, nr. Legitimație 18849, specializarea EPI.

Certificare

Subsemnatul Radu Țigănuș, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în ce privește bunurile mobile care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

- Nu am nicio părtinire legată de bunurile mobile care sunt obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în aceasta evaluare, onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;
- Subsemnatul a inspectat personal bunurile mobile subiect;

Data: 28.05.2024



Evaluator ANEVAR
Radu ȚIGĂNUȘ

Cap.2 Premisele evaluării. Sfera misiunii de evaluare

2.1 Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării, obiectul, scopul și instrucțiunile evaluării.

Beneficiarul evaluării este UAT Municipiul Buzău, str. Piața Daciei nr.1, jud. Buzău

Utilizatorul desemnat al evaluării: [REDACTED]

[REDACTED] București

Obiectivul evaluării:

Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1628 mp, teren extravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 74 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 90 mp și C2- Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 39 mp, înscrise în

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cartea Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Scopul raportului: estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Instrucțiunile evaluării: Evaluatorul a primit misiunea de evaluare a bunurilor imobile în vederea utilizării evaluării pentru scopul arătat, conform **Comandă 76442/19.04.2024**. Lucrarea de evaluare a fost întocmită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022.

2.2 Ipoteze și ipoteze speciale; Clauza de nepublicare

- Acest studiu are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente.
- Documentele, datele și informațiile de piață utilizate au fost extrase din surse de informare publice și ca atare, au fost considerate corecte și credibile, fără a se face investigații suplimentare pentru verificarea lor pe alte căi și prin alte mijloace.
- O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia asupra valorii proprietății evaluate la data întocmirii lucrării.
- În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au fost considerați că au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nicio informație relevantă pentru estimarea valorii.
- Evaluatorul a presupus că dreptul de proprietate este valabil și nu există sarcini la data evaluării, altele decât cele menționate în raport.
- Evaluatorul nu poate fi considerat răspunzător pentru existența unor vicii ascunse și/sau factorii externi nesesizați ce pot influența valoarea estimată.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura muncii sale, să ofere consultanță în continuare sau să depună mărturie în instanță legat de proprietățile subiect.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de schimbările economice, sociale și geopolitice. Aceste previziuni sunt prin urmare supuse schimbării condițiilor viitoare.
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară cu excepția celor prezentate în lucrare.
- Evaluatorul își asumă față de beneficiar întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezenta lucrare.
- Activele au fost evaluate de sine stătător, independent de existența altor active de același tip în patrimoniul beneficiarului.

- *Ipoteze speciale: având în vedere că amplasamentul este unitar dar format din 3 loturi distincte și cu încadrări diferite, terenul a fost evaluat în ipoteza specială de a fi un singur lot și cu încadrarea curți-construcții, intravilan.*
- Valori exprimate în Raport nu conțin TVA.

Clauza de nepublicare

Prezenta lucrare sau orice referire la aceasta, nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al prestatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

2.3 Baza de Evaluare. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR, tipul valorii estimate, metodologia de evaluare

Baza de evaluare. Declararea conformității cu standardele ANEVAR

Raportul de evaluare respectă standardele naționale de evaluare, metodele de evaluare utilizate fiind reglementate de Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, corespunzător tipului de proprietate evaluată, scopul evaluării, informațiile de piață aflate la dispoziția evaluatorului.

Activele au fost evaluate potrivit GEV 630-Evaluarea bunurilor Imobile

Tipul valorii estimate

Evaluarea bunurilor imobile subiect s-a făcut pe baza valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022:

“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 nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare constă în culegerea, analizarea și ajustarea informațiilor considerate relevante de către evaluator, care selectează și aplică abordările și metodele de evaluare, care conduc la valoarea estimată în conformitate cu scopul propus și instrucțiunile evaluării.

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale evaluării: piață, cost și venit. Este rațional ca evaluatorul să ia în considerare fiecare abordare. Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unui bun stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru bunuri competitive pe același segment de piață, de alternative financiare pentru investirea banilor în alte domenii.

Cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general), pot fi aplicate pentru evaluarea bunurilor imobile.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de „comparația directă” sau „comparația vânzărilor”, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Metoda de evaluare folosită pentru evaluarea terenului este **metoda comparației directe**.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piață referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vândute recent, sunt oferite la vânzare sau se află sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzările/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similar;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare pt. proprietăți imobiliare similare din zona studiată, existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare.**

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru activ sau pentru un grup de active complementare. Totuși unele din fluxurile de numerar pot fi atribuite imobilizărilor necorporale și este dificilă separarea lor de contribuția

acestora la fluxurile de numerar. Utilizarea abordării prin venit nu este practică pentru multe imobilizări corporale mobile individuale.

Abordarea prin cost este în general adoptată pentru evaluarea bunurilor imobile, în cazul activelor individuale care sunt specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al activului. Costul de înlocuire al activului se estimează de către un participant pe piață. Costul de înlocuire este costul necesar pentru a obține un activ alternativ cu utilitate echivalentă.

2.4 Data evaluării, data raportului, moneda raportului, modalități de plată

Data evaluării

Data de referință pentru estimarea valorii (data evaluării) – 28 Mai 2024

Data întocmirii raportului este Mai 2024

Moneda raportului

Valoarea este exprimată în lei și euro.

Cursul valutar utilizat în conversia valorilor ale căror exprimare este în valută, este cursul BNR din data de 28.05.2024: 1 euro= 4,9767 lei.

Modalități de plată

Valoarea estimată reflectă o sumă în numerar (echivalent cash, la data evaluării)

2.5 Inspecția bunurilor. Amploarea investigațiilor

Inspecția bunului imobil

Activele au fost inspectate de evaluator în data de 24.04.2024, în baza documentelor și a planului de delimitare și amplasament al corpurilor de proprietate. Evaluatorul a avut acces în interiorul proprietății imobiliare și s-a putut concluziona că aceasta este poziționată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, cu deschidere directă la str. Principală, fiind împrejmuită pe toate cele 4 laturi și având acces rutier din strada principală.

Amploarea investigațiilor

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Această lucrare are la bază documente, informații și date puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, acestea fiind considerate corecte și ca atare nefiind verificate din surse independente. Au fost obținute informații legate de situația juridică și destinația clădirilor din proximitate cât și despre lucrările de renovare/modernizare la care au fost supuse clădirile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Au fost utilizate date și informații primite de la beneficiar, informații și date publice, precum și informații din mediul de afaceri de profil.

Sursele principale de informare au fost:

- Extras de Carte Funciară nr.135956 din 04.10.2023
- Certificat de moștenitor nr.45 din 20.04.2022;
- Informații statistice, curs valutar
- Documentele și informațiile prezentate de client;
- Date de piață extrase de pe website-uri de profil

Cap.3 Prezentarea datelor

3.1 Identificarea proprietății

Identificarea s-a făcut în baza documentelor puse la dispoziție de client, precum și a inspecției tehnice pe teren.

Imobilul este situat în loc. Lunca Jariștei, comuna Siriu și este format din teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1628 mp, teren extravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 74 mp și construcțiile C1- Casă de locuit în suprafață construită la sol de 90 mp și C2- Anexă(bucătărie, baie și dormitor) în suprafață construită la sol de 39 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 22848 a comunei Siriu, CAD 22848, proprietate imobiliară situată în localitatea Lunca Jariștei, comuna Siriu, jud. Buzău.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare aparține în cotă de 100%

§ [REDACTAT]

Sarcini: Nu sunt

3.2 Analiza Pieței

Date despre aria de piață

Proprietatea imobiliară subiect este în proprietatea [REDACTAT] prin succesiune, cota actuala 1/1.

Aria de piață este reprezentată de zona de munte a județului Buzău, învecinată lacului Siriu.

Au fost identificate tranzacții pentru active individuale similare. Din analiza pieței imobiliare a terenurilor destinate construcțiilor amplasate în zona lacului Siriu și proximitatea acestuia, s-a observat că sunt oferite spre vânzare cu prețuri cuprinse în intervalul 7 eur/mp și 17 eur/mp.

Oferta este medie.

3.3 Descrierea proprietății

Zona de amplasare

Proprietatea subiect este localizată în vatra localității Lunca Jariștei, comuna Siriu, județul Buzău.

Amplasarea în zonă:



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Descrierea amplasamentului:

Accesul se poate face din DN10 Buzău-Brașov, proprietatea subiect având deschidere directă la o strada adiacentă, pietruită.

În imediata vecinătate a amplasamentului se găsesc proprietăți rezidențiale de tip unifamilial, dar și Școala Gimnazială Siriu cât și Căminul Cultural Siriu.

Proprietatea imobiliară subiect este deservită de următoarele rețelele edilitare:

- Energie electrică (C1 și C2)
- Apă curentă (C2)
- Iluminat public
- **Amenajari exterioare:** clădirile sunt racordate la rețeaua de curent electric și la rețeaua de alimentare cu apă curentă (clădirea anexă)
- **Accesul pe proprietate** se face din DN 10 Buzău - Brașov, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens, apoi pe o stradă pietruită;
- **Amenajările interioare:** alei din piatră naturală de râu;
- **Caracteristicile fizice** ale amplasamentului: **suprafață din acte 2550 mp.**
- Amplasamentul nu este afectat de *influența colțului* întrucât există vecini pe toate laturile.
- Amplasamentul nu are potențial de comasare având în vedere mărimea acestuia.
- **Având în vedere mărimea amplasamentului se poate concluziona că există teren în exces, ce poate fi vândut separat.**
- Topografia amplasamentului este plană.
- Amenajările amplasamentului: gard din beton și piatră naturală la stradă;
- Accesul pe proprietate este facil, amplasamentul având acces auto sau pedestru.
- **Caracteristici juridice:** terenurile și clădirile se află în proprietatea Sinulescu Elena, drept deplin de posesie și folosință.
- **Caracteristici economice:** bune, având în vedere poziționarea acestuia în interiorul localității;
- **Concluzie privind utilitatea sau adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente sau propuse:** în deplină concordanță
- **Restricții existente de natura publică sau privată:** nu este cazul.

Descrierea construcției C1-Locuință:

Zona proprietății subiect este edilitară, în vecinătate (aprox 10m) existând locuințe unifamiliale și social-culturale (Grădiniță și școală gimnazială), preponderent construcții noi (după 2000). Conform prevederilor de urbanism local, nu există restricții și nu sunt prevăzute schimbări privind utilizarea terenului din zonă.

Poluarea atmosferică se încadrează în limitele admise de reglementările de mediu în vigoare, conform rezultatelor măsurătorilor publicate periodic de Agenția de Protecția Mediului Buzău.

Imobilul C1-Locuință a fost edificat cu aproximație în anul 1918, suprafața totală construită și desfășurată la sol de 90 mp, aflat în proprietatea Sinulescu Elena, drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximație în anul 1918 și se prezintă într-o stare bună, putându-se observa urme de degradare la fațada clădirii. Clădirea a trecut prin ample procese de renovare în decursul anilor, de la construcția inițială și până în prezent, ultima având loc în anul 2005. Calitatea finisajelor este medie, stoleria exterioară și interioară fiind din lemn, se pot observa urme de uzură. Clădirea beneficiază de pardoseli din lemn. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt de calitate medie și prezintă urme de degradare. Locuința beneficiază de elemente ornamentale din lemn sculptat, coloane și elemente de bazie, ce se prezintă într-o stare bună.

Structura de rezistență a clădirii este formată din stâlpi și grinzi din lemn și zidărie portantă de cărămidă veche 280x140x70 executate cu var și nisip, placă pardoseală din pământ.

Sistemul de fundare este de tip fundații de piatră de râu și cuzinet din beton simplu.

Suprastructura este formată din stâlpi și grinzi din lemn, soclu înalt cu simlipiatră de râu buciardată, ferestre duble din lemn de rășinoase cu tocul din stejar, vopsite acrilic, uși interioare și exterioare din rășinoase cu tăblieri în două cante, balamale, mânere și silduri, pardoseală de parchet din lemn de stejar masiv montat pe dușumea oarbă, tencuieli la pereți cu mortar fără ciment, tencuieli la tavane pe șipci și trestie cu mortar ipsos/var, învelitoare cu tablă plană zincată pe șarpantă din lemn ecarisat, jgeaburi și burlane din tablă zincată, scări din piatră naturală.

Structura acoperisului este asigurată din grinzi și pane din lemn ecarisat.

Închiderile perimetrale sunt formate din pereți exteriori din cărămidă, cu o grosime de 28 cm, peste care s-a aplicat un strat de tencuială.

Finisajele interioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Finisajele exterioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face din rețeaua de joasă tensiune existentă în zona.

Clădirea beneficiază de o terasă construită pe structură metalică cu închideri din geam simplu și beci la subsol, dar care nu este intabulată în Cartea Funciară.

Descrierea construcției C2-Anexă:

Imobilul C2-Anexă a fost edificat cu aproximație în anul 1977, suprafața totală construită și desfășurată la sol de 39 mp, aflat în proprietatea Sinulescu Elena, drept de proprietate absolut.

Imobilul a fost construit cu aproximație în anul 1977 și se prezintă într-o stare bună, putându-se observa urme de degradare la fațada clădirii. Clădirea a trecut prin procese de renovare în decursul anilor, de la construcția inițială și până în prezent. Calitatea finisajelor este medie, stoleria exterioară și interioară fiind din lemn, se pot observa urme de uzură. Clădirea beneficiază de pardoseli din lemn în hol și dormitor și de gresie în bucătărie și baie. Finisajele exterioare și interioare ale pereților sunt de calitate medie și prezintă urme de degradare. Locuința beneficiază de alimentare la rețeaua de electricitate și de apă curentă.

Structura de rezistență a clădirii este formată din stâlpi și grinzi din lemn și pereți din paiantă.

Sistemul de fundare este de tip fundații de tip ciclopian.

Suprastructura este formată din stâlpi și grinzi din lemn, ferestre duble din lemn de rășinoase cu tocul din stejar, vopsite acrilic, uși interioare și exterioare din rășinoase, balamale, mânere și silduri, pardoseală de parchet din lemn de stejar masiv montat pe dușumea oarbă, tencuieli la pereți cu mortar fără ciment, tencuieli la tavane pe șipci și trestie cu mortar ipsos/var, învelitoare cu tablă plană zincată pe șarpantă din lemn ecarisat, jgeaburi și burlane din tablă zincată.

Structura acoperisului este asigurată din grinzi și pane din lemn ecarisat.

Finisajele interioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Finisajele exterioare: tencuială simplă cu mortar fără ciment;

Alimentarea cu energie electrică a clădirii se face din rețeaua de joasă tensiune existentă în zona.

Cap.4 Analiza datelor și concluziile

4.1 CMBU - Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: "Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".

Cea mai bună utilizare susține și fundamentează analiza pentru toate misiunile al căror scop este valoarea de piață.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii, respectiv să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă, conducând astfel la cea mai mare valoare a terenului liber.

Ținând seamă de definiția celei mai bune utilizări, de faptul că proprietatea imobiliară subiect este destinată utilizării rezidențiale, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea existentă.

4.2 Abordarea evaluării. Metodologia de evaluare

4.2.1 Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt omogene. Terenul de care este atașat dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării, are caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață. Drept urmare abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectele evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietăților imobiliare similare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație utilizate frecvent rezultă din analiza pieței și a prețurilor de vânzare, prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe mp sau hectar pentru teren. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză în parte. În măsura posibilității, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

Ținând cont de natura activului supus evaluării, au putut fi identificate atât tranzacții finalizate cât și oferte curente existente în piața specifică proprietății imobiliare subiect.

Ținând cont de toate aceste aspecte, Abordarea prin Piață a putut fi aplicată prin prisma existenței datelor de piață.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

În piață se găsesc oferte de vânzare, dar evaluatorul nu a avut acces la informații despre tranzacții certe cu astfel de bunuri. S-a aplicat o marjă de negociere de -10% (observată din comportamentul participanților pe piață) asupra prețului de ofertă pentru comparabilele selectate din piață, pentru a fi considerat preț de vânzare.

Au fost selectate acele oferte care sunt apropiate ca localizare cu cea a activului evaluat, dar și ca regim, fiind totuși observate diferențe între prețurile cu care se ofertează.

Au fost aplicate următoarele ajustări asupra comparabilelor:

- Ajustarea pentru **Localizare** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B și D care au o localizare percepută de piața specifică ca fiind inferioară (A și D) și superioară (B). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu +/- 28% în funcție de această caracteristică. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cazul analizei pieței imobiliare specifice proprietății subiect, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de localizarea acestuia. De exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării imobiliare se va vinde mai ușor având o localizare mai bună decât un lot similar care are o localizare mai slabă (vezi cap. 4.3. Analiza echilibrului pieței din prezentul raport).

Proprietățile comparabile A și B se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de Localizare. Ajustarea pt. localizare poate fi calculată astfel:

$$(8.1 \text{ eur/mp} - 6.3 \text{ eur/mp}) / 6.3 \text{ eur/mp} * 100 = 28 \%$$

- Ajustarea pentru **Suprafață** s-a aplicat asupra comparabilelor C și D folosite în grilă întrucât beneficiază de suprafețe diferite față de proprietatea subiect. Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului cu cca +/- 28% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile C și D se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de suprafață. Ajustarea pt. suprafață poate fi calculată astfel:

$$(15.3 \text{ eur/mp} - 10.94 \text{ eur/mp}) / 10.94 \text{ eur/mp} * 100 = 28 \%$$

Ajustarea pentru **Amenajări Exterioare** s-a aplicat asupra comparabilei C folosită în grilă, deoarece beneficiază de amenajări exterioare urbane (străzi asfaltate, trotuare, iluminat public, etc). Corecțiile au fost făcute ținând seama de o variație a prețului/mp cu -21% în funcție de această caracteristică, stabilită în urma analizării pieței specifice proprietății subiect cât și în urma consultării studiilor de specialitate folosite de

evaluator în prezenta lucrare. Ajustarea pt. amenajări exterioare poate fi calculată astfel:

$$(13.34 \text{ eur/mp} - 11.2 \text{ eur/mp}) / 11.2 \text{ eur/mp} * 100 = 21 \%$$

Ajustarea pentru **Utilități disponibile** s-a aplicat asupra comparabilelor A, B, C și D folosite în grilă, întrucât comparabilele A și B nu beneficiază de acces la utilități, acestea fiind localizate în proximitate, implicând costuri suplimentare pentru racordarea la acestea, iar comparabilele C și D beneficiază de acces mai mare la utilități decât proprietatea subiect. Corecția a fost făcută ținând seama de o variație a prețului cu cca 34% în funcție de această caracteristică.

Proprietățile comparabile C și B se aseamănă cel mai mult și diferă în funcție de utilități disponibile.

Ajustarea pt. utilități poate fi calculată astfel:

$$(7.8 \text{ eur/mp} - 5.83 \text{ eur/mp}) / 7.8 \text{ eur/mp} * 100 = 34 \%$$

Analiza comparativă a datelor de piață este prezentată în tabelul următor:

Intravilan/Extravilan	Subiect	Comparabil A	Comparabil B	Comparabil C	Comparabil D
Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Suprafață/mp	2550	1500	1664	870	6800
Localizare	Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Chiojdu	Zăbrătău
Localizare față de subiect		localizare inferioară	localizare superioară	localizare similară	localizare inferioară
Utilități	Apă, Electricitate	În proximitate	În proximitate	Apă, Canal, Electricitate	Apă, Canal, Electricitate
Formă	neregulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Amenajări	străzi, trottoare, iluminat public	fără	fără	da	fără
Liber/construit	construit	liber	liber	liber	liber
Sursă ofertă		anuntulcorect.ro	olx.ro	olx.ro	imoradar24.ro
Preț(Euro/mp)		7	9	17	9.5

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Abordarea prin piață-Comparație directă

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE-TEREN						
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata		2550	1500	1664	870	6800
Pret oferta/vanzare (Eur/mp)			7	9	17	9.5
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)			oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de Proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementare urbanistica)		Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Condiții de finantare		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Condiții de vanzare		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piața		Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare		Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Chiojdu	Zăbrătau
Destinația (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Amenajări Exterioare (strazi, trotuare)		NU	NU	NU	DA	NU
Topografie/Relief		drept	drept	în pantă	drept	drept
Utilități disponibile		Electricitate, Apă curentă	fără	Electricitate, Apă curentă	Electricitate, Canalizare, Apă curentă	Electricitate, Canalizare, Apă curentă
Forma în plan & deschidere		regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
EVALUAREA TERENULUI			ANALIZA PE PERECHI DE DATE			
Elemente de comparație		Prop. Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)		2550	1500	1664	870	6800
Pret oferta/vanzare (eur/mp)			7	9	17	9.5
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)			Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică(%)			10%	10%	10%	10%
Cuantum ajustare(eur/mp)			0.7	0.9	1.7	0.95
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (eur/mp)			6.3	8.1	15.3	8.55
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)			6.3	8.1	15.3	8.55
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)		Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire	Restricții construire
Cuantum Ajustare(%)		NU	0%	0%	0%	0%
Cuantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.3	8.1	15.3	8.55
CONDITII DE FINANTARE		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.3	8.1	15.3	8.55
CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			6.3	8.1	15.3	8.55
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare			Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Ajustare(Eur)			0	0	0	0
Pret ajustat (Eur)			6.3	8.1	15.3	8.55
CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			6.3	8.1	15.3	8.55
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE		Lunca Jariștei	Siriu	Nehoiu	Chiojdu	Zăbrătau
Comparativ cu subiectul			localizare inferioară	localizare superioară	localizare similară	localizare inferioară
Cuquantum Ajustare(%)			28%	-28%	0%	28.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			1.76	-2.2680	0.0000	2.394
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.06	5.83	15.30	10.94
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		2550	1500	1664	870	6800
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	-28%	28%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	-4.284	2.394
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.06	5.83	11.02	13.34
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.06	5.83	11.02	13.34
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		NU	NU	NU	DA	NU
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	-21%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	-3.213	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.06	5.83	7.80	13.34
TOPOGRAFIE / RELIEF		Plana	Plana	Plană	Plana	Plana
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0	0	0	0
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			8.06	5.83	7.80	13.34
UTILITATI DISPONIBILE		Apă, Electricitate	În proximitate	În proximitate	Apă, Canalizare, Electricitate	Apă, Canalizare, Electricitate
Cuquantum Ajustare(%)			34.0%	34.0%	-34.0%	-34.0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			2.142	2.754	-5.202	-2.907
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			10.21	8.59	2.60	10.43
FORMA IN PLAN SI DESCHIDERE		20.9	65	20	nc	nc
Cuquantum Ajustare(%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare(Eur/mp)			0.0063	0.0081	0.0153	0.00855
Total ajustare caracteristici fizice %			34%	34%	-83%	-6%
Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp)			2.15	2.7621	-12.6837	-0.50445
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			10.21	8.59	2.62	10.44
Cheltuieli pt aducerea la stadiul de teren constructibil		NU	NU	NU	NU	NU
Cuquantum Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum Ajustare (Eur/mp)			0.00	0	0	0.00
PRET AJUSTAT (Eur/mp)			10.21	8.59	2.62	10.44
Ajustare totala neta absoluta	eur/ mp		3.91	0.4941	12.6837	1.8896
Ajustare totala neta procentuala (%)			55.9%	5.5%	74.6%	19.9%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)			3.91	5.03	12.71	7.70
Ajustare totala bruta procentuala (%)			55.9%	55.9%	74.8%	81.1%
Numar de ajustari			2	2	3	3
VALOAREA DE PIATA*: 10 Eur/mp ROTUND						
*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara Comparabila A, 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						

4.2.3 Abordarea prin cost

Această abordare este aplicată pentru evaluarea drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net.

Uzual este folosită atunci când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietăților imobiliare specializate, adică a proprietăților imobiliare care se tranzacționează rar sau deloc.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Costul de realizare a unei construcții, la data evaluării, poate fi estimat ca un cost de reconstruire sau de înlocuire. Potrivit *GEV 630 Evaluarea bunurilor mobile, para.67*, *“evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost (...) și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare”*.

În prezenta evaluare se va folosi **costul de înlocuire**, care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, proiecte și planuri actuale.

Metoda de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor folosită de evaluator este **metoda costurilor segregate**.

În efectuarea corecțiilor se ține seama de delimitarea categoriilor generale de construcție, finisaje deosebite sau echipamente speciale, astfel încât să se poată efectua corecții aferente existenței sau absenței acestora. Defalcarea pe obiecte de construcții s-a făcut pe baza "Catalog IROVAL Cost de reconstruire – Cost de înlocuire Clădiri Industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale", Autor Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2021.

Principalele tipuri de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele:

✓ Deprecierea (uzura) fizică ce poate fi:

- Recuperabila (reparații neefectuate la timp);
- Nerecuperabila – elemente cu viața scurtă;
- Nerecuperabila – elemente cu viața lungă;

✓ Deprecierea (neadecvare) funcțională, ce poate fi:

- Recuperabila
- Nerecuperabila;

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

✓ Depreciere externă (economică)

Pe baza acestei metodologii, evaluarea presupune stabilirea costului de înlocuire, prin înmulțirea costului unitar cu suprafața construită, estimarea deprecierei cumulate prin metoda segregării și determinarea valorii rămase.

CAD 22848-C1 – Locuință

Având în vedere că este vorba de o construcție veche(1918) dar care în decursul anilor a suferit în câteva rânduri lucrări de reconsolidare/modernizare/renovare, a fost aplicată o depreciere fizică de 85%. Nu au fost identificate depreciere funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate depreciere externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

CAD 22848-C2 – Anexă(bucătărie, baie și dormitor)

Având în vedere că este vorba de o construcție veche(1977) și care în decursul anilor nu a beneficiat de lucrări de reconsolidare/modernizare/renovare, a fost aplicată o depreciere fizică de 91%. Nu au fost identificate depreciere funcționale. Deasemenea, nu au fost sesizate depreciere externe pentru clădirile evaluate, acestea conformându-se tuturor reglementărilor legale în ce privește funcționarea.

Fișele de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net se regăsesc atașate prezentei lucrări.

4.3 Opinia finală asupra valorii

Prezenta evaluare a fost efectuată la cererea clientului UAT Municipiul Buzău în vederea stabilirii valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Au fost analizate toate cele trei abordări în evaluare și au fost selectate doar două dintre acestea, ținând cont de datele avute la dispoziție, de tipul imobilului cât și de scopul evaluării.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

În urma folosirii *abordării prin piață și a abordării prin cost*, valoarea de piață a proprietății subiect supuse evaluării este :

Bun imobil evaluat	Valoare de piață în Euro	Valoare de piață în Lei
Teren intravilan cu categoria curți construcții în suprafață din acte și din măsurători de 848 mp, teren intravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 1628 mp, teren extravilan cu categoria arabil în suprafață din acte și din măsurători de 74 mp	25.500	126.905
C1-Locuință edificată în anul 1918, Sc=90 mp C2-Anexă(bucătărie, baie și dormitor) edificată în anul 1977, Sc=39 mp	24.521	122.034
TOTAL	50.021	248.939

Valorile NU includ TVA

Curs valutar BNR la 28.05.2024, 1 euro=4.9767 lei

Evaluator ANEVAR

Radu Țigănuș



RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

Cap. 5 – Anexe

<https://www.anuntulcorect.ro/anunturi-imobiliare-vanzari-Siriu-9119-terenuri/VAND-TEREN-1500-MP-INTRAVILAN-CONSTRUIBIL-VEDERE-SUPERBA-LA-LACUL-DE-ACUMULARE-SIRIU-5030>



Prima pagină » Vânzări imobiliare » Terenuri Siriu

VAND TEREN 1500 MP INTRAVILAN CONSTRUIBIL, VEDERE SUPERBA LA LACUL DE ACUMULARE SIRIU

Intravilan, 1.500 m², 65 m front stradal
Actualizat acum 11 ani

Vizitatori: 1.577 Afășări: 2.311

7 EUR / m²

(10.500 EUR)

Preț fix

Se acceptă plata credit imobiliar

Nu prezintă probleme de natură juridică

Nu are datorii (ipotecă) asociate

Se exclude categoric serviciile de intermediere cu sau fără comision



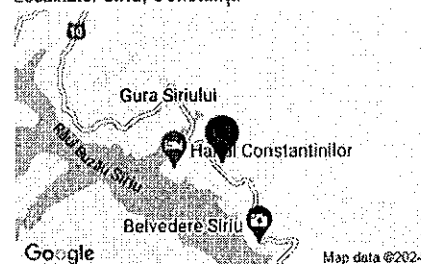
Dacă acest anunț aparține unui agent imobiliar, te rugăm să RAPORTEZI ABUZUL.

Recomandă 0

Distribuie

AMPLASARE

Localitate: Siriu, Constanța



VAND 1500MP TEREN INTRAVILAN CONSTRUIBIL, IN COMUNA SIRIU JUDETUL BUZAU, DEASUPRA BARAJULUI SIRIU, CU DRUM DE ACCES PIETRUIT DIN DN10 BZ-BV, POSIBILITATE APA, CURENT SI AMENAJAREA UNUI HELESTEU. SE VINDE 1500MP, DAR LA CEREREA CLIENTULUI POT VINDE PANA LA 3000MP. TERENUL SE AFLA LA 60M DE DN10 SI LA O ALTITUDINE DE 800M. POZELE SUNT FACUTE DE PE TEREN, PEISAJUL ESTE SUPERB. LA O SUPRAFATA MAI MARE SE POATE VINDE SI IN DOUA RATE

CARACTERISTICI IMOBIL

Suprafață teren: 1.500 m²

Front stradal: 65 m

Tip teren: Intravilan

COMENTARIU / CONTRACERTE

epantofl.ro

Reduceri tari, modă tare

Sală până la 30% la mii de produse. Completează-ți garderoba cu reducerile noastre. epantofl.ro

Spre Site

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDhn4C6.html?reason=extended_search_extended_distance



 Mesaje
 
 Contul tău
 [Adauga anunt nou](#)



LOCALITATE

 **Neholu,**
Buzau

la 76km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe 

Publicitate





- Belvedere La Cristina

lei 134



- Pensiunea Hartagu

lei 275



- Casa Alba

Postat 24 mai 2024

Teren intravilan de vanzare

9 € Prețul e negociabil

Publicitate

 RATA DE LA 0 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 664 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

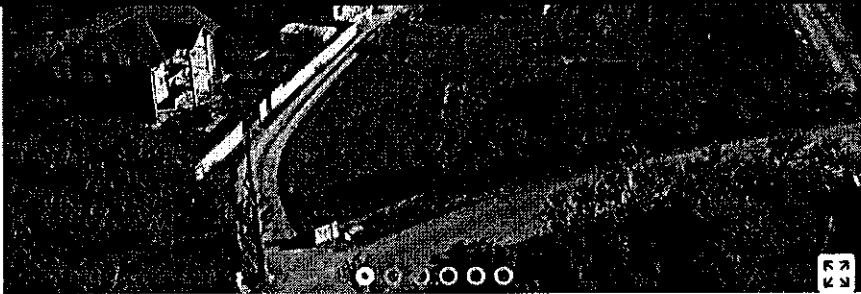
DESCRIERE

Se vinde teren intravilan, cu o suprafata totala de 1664 mp, pe str. Valea Nehoiului, Neholu-Buzau. Este cultivat cu pomi fructiferi, dar are posibilitati de construire imobil, avand deja inceputa fundatia unei case. Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ma contactati.

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

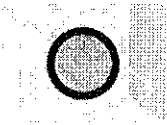
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-870-mp-carte-funciara-proprietar-20-m-deschidere-IDijSoy.html?reason=extended_search_extended_distance



LOCALITATE

 Chiojdu, Buzau

la 85km de Bucuresti



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.

Arată mai multe 

Postat 25 mai 2024 

Teren intravilan 870 mp, carte funciara, proprietar , 20 m deschidere.

15 000 €

Publicitate

 RATA DE LA: 339 LEI

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafata utila: 870 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan , suprafata 870 mp, carte funciara, proprietar , cu două ieșiri , una la drumul comunal 58 asfaltat, cu o deschidere de 20 m, iar cealaltă la o stradă pietruită, fiind situat pe colț. Pe teren se află o fundație din beton cu amprenta de 8,5 m x 10 m.

Toate utilitățile la strada , apă, canalizare , curent electric. Terenul este situat la 500 m de centrul comunei .

ID: 270711378 Vizualizări: 110  Raportează

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/6800-mp-teren-vanzare-zabratau-3662397>



Agentie
64.900 €

1 / 8

12 zile în urmă

Salvează

Distribuie

64.900 €

Contactează vânzătorul pe
LaJumate.ro

Postat pe: 29.04.2024

Actualizat pe: 16.05.2024

Teren 6,800mp Zabratău / DN 10

Sesizează o problemă

Detalii

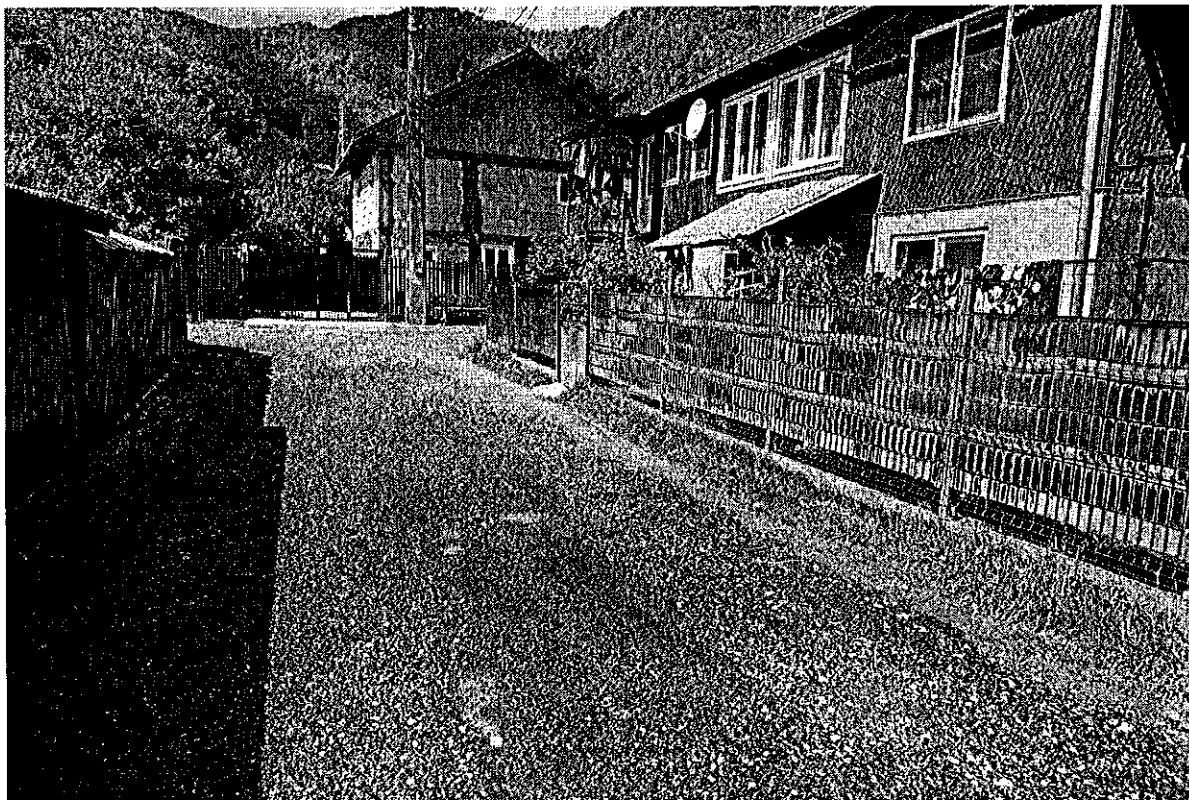
Preț / m²:	9,54 €	Suprafață utilă	6800 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții

Descriere

Acest teren din Zabratău, comuna Sita Buzăului, Covasna, reprezintă o oportunitate extraordinară. Cu o suprafață generoasă de 6800 mp, aflată pe malul râului Buzău, acesta oferă un cadru natural deosebit și posibilitatea de a construi o locuință de vis sau de a dezvolta diverse proiecte recreative. Pozitionat într-o zonă cu acces facil, chiar pe Drumul National 10 care leagă comunitățile din Covasna de cele din județul Buzău, terenul beneficiază de o conectivitate excelentă. Acest lucru nu numai că facilitează accesul la serviciile și facilitățile din zonă, dar oferă și oportunități de afaceri sau de dezvoltare imobiliară. Un aspect deosebit este faptul că terenul este situat în intravilan, ceea ce deschide o gamă variată de posibilități în ceea ce privește construcțiile și dezvoltările ulterioare. De asemenea, prezența utilitatilor peste DN10 este un avantaj semnificativ, eliminând preocupările legate de conectarea la rețelele de apă, canalizare și electricitate. Mai mult decât atât, plăcerea de a trăi sau de a petrece timpul în această zonă este subliniată de frumusețea naturală a râului Buzău și de atmosfera relaxantă pe care o oferă. Cu malurile recent îndiguite, riscul de inundații a fost redus la zero, ceea ce asigură un mediu sigur și liniștit pentru a te bucura de linia de apă curgătoare și de toate activitățile pe care le oferă. În concluzie, terenul din Zabratău este o investiție atragătoare pentru cei care apreciază

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

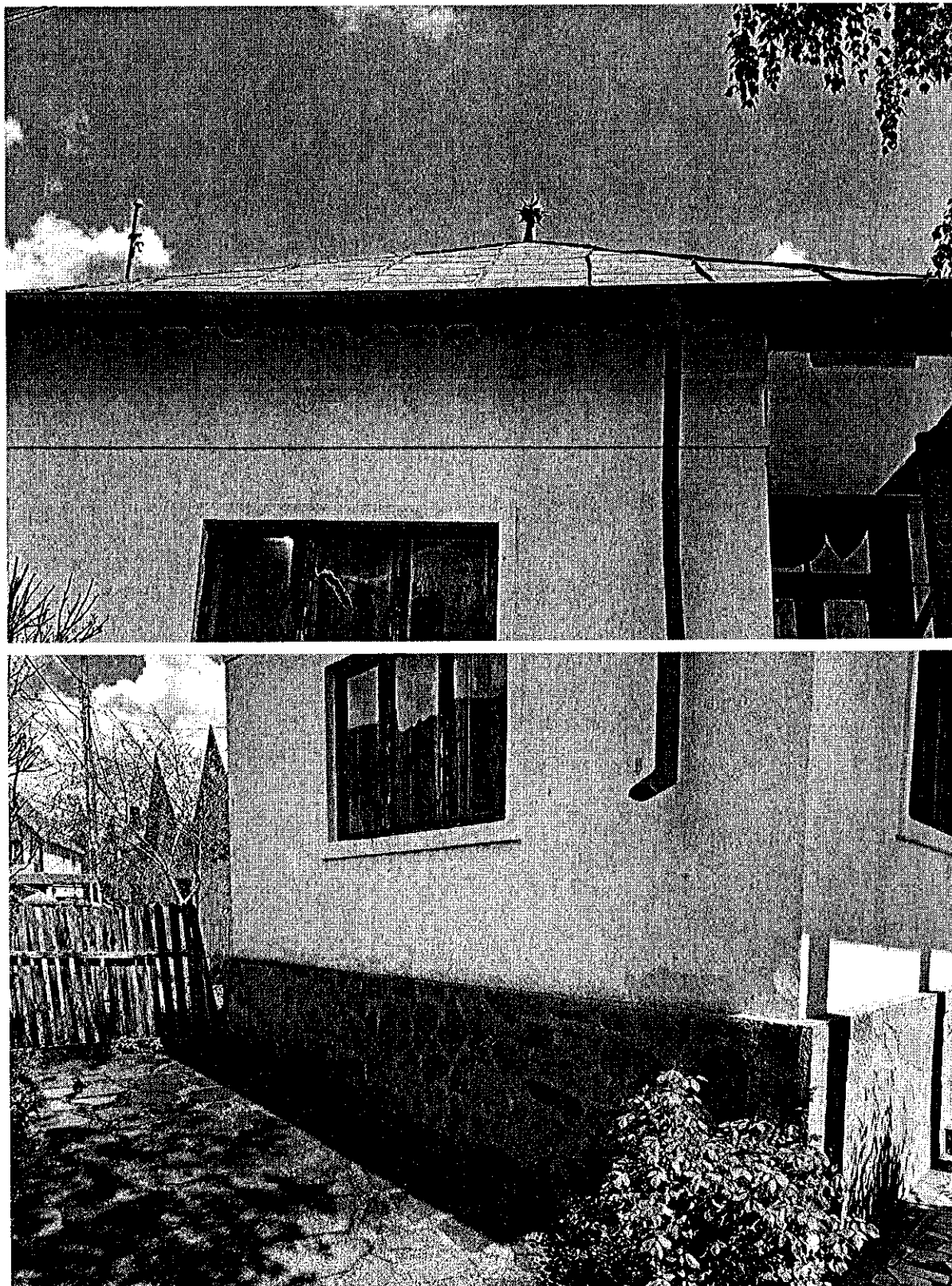
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

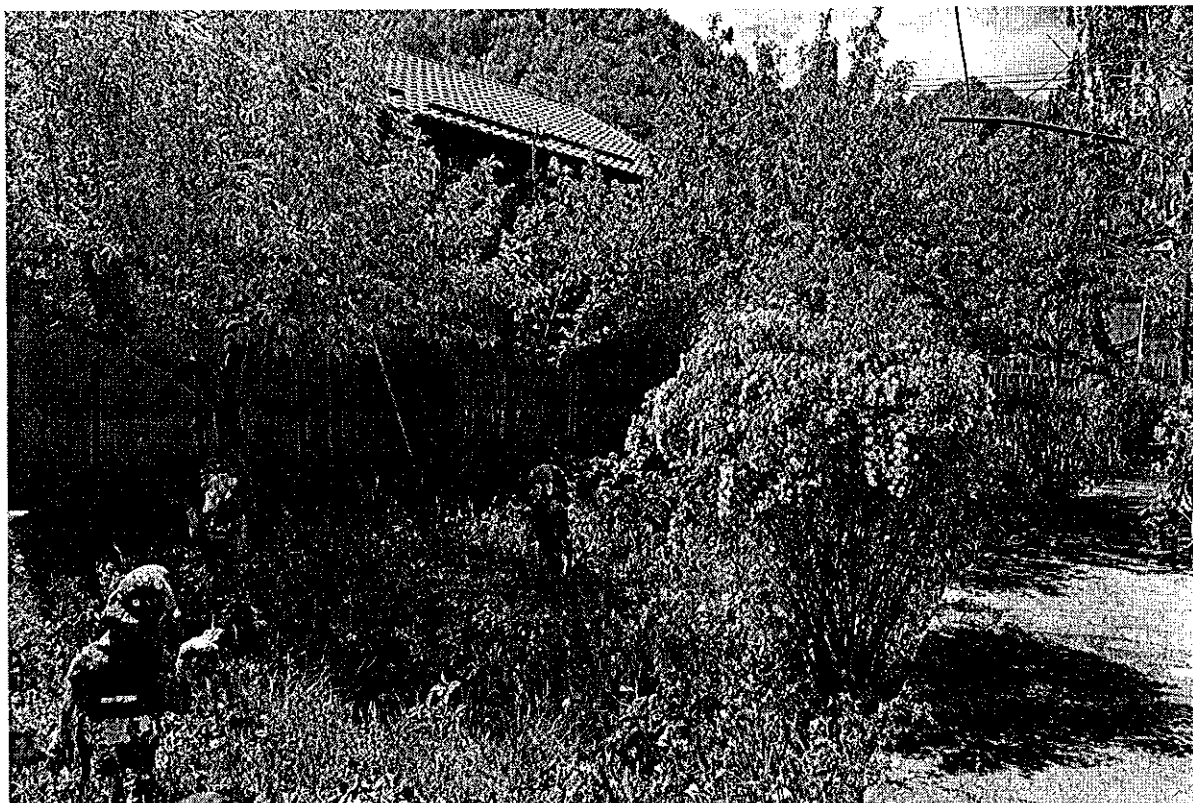
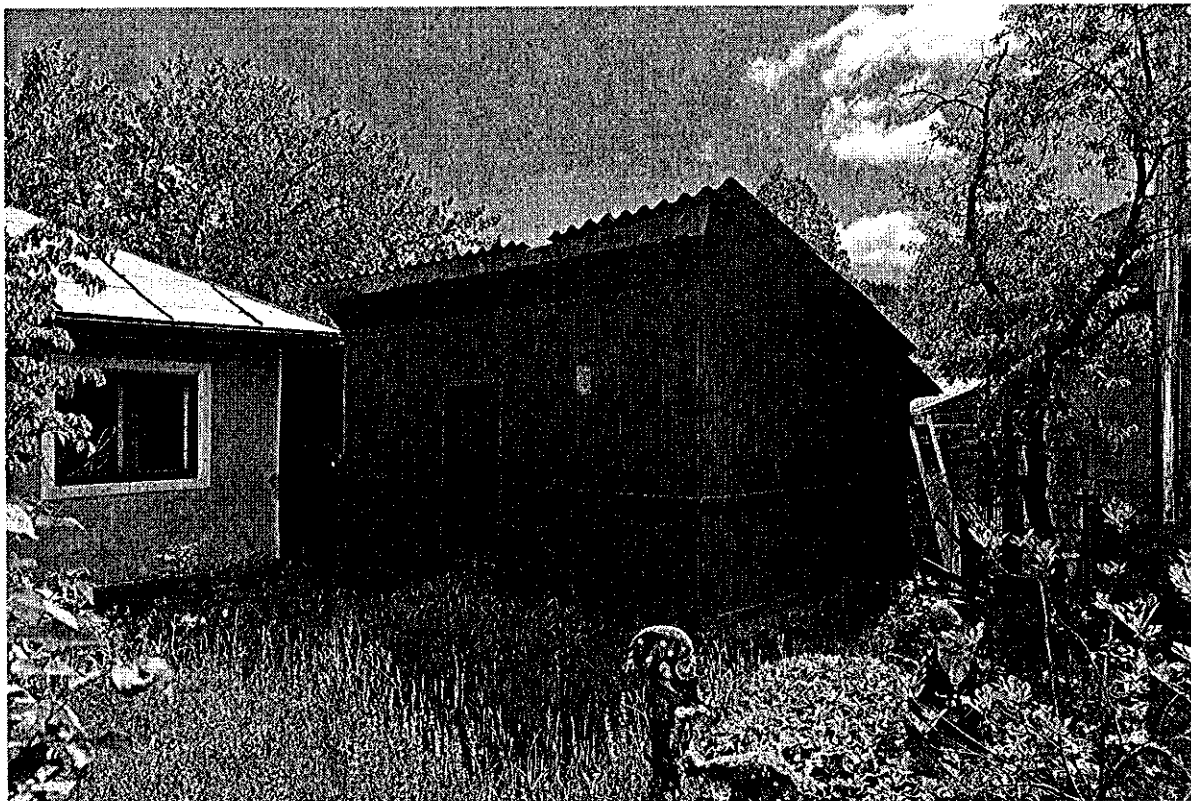
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

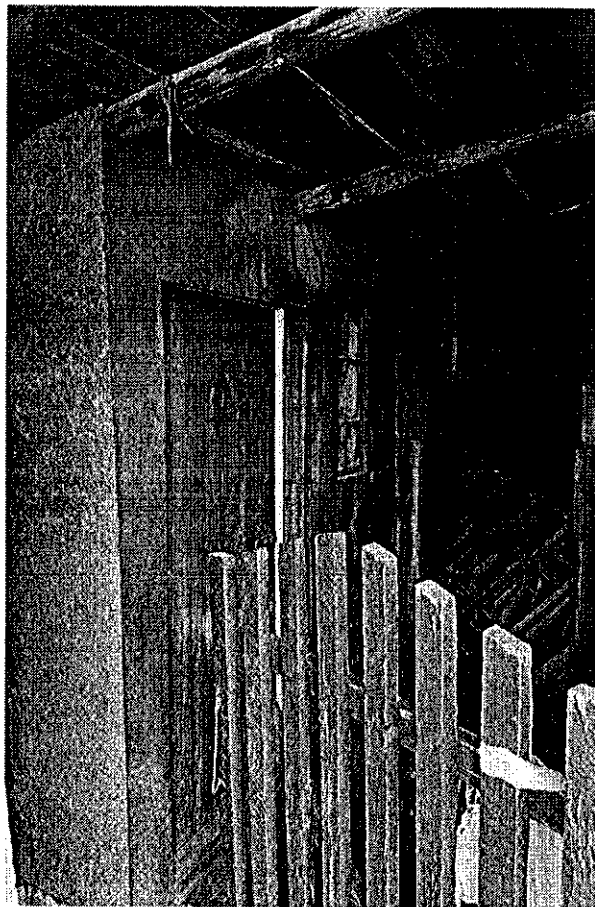
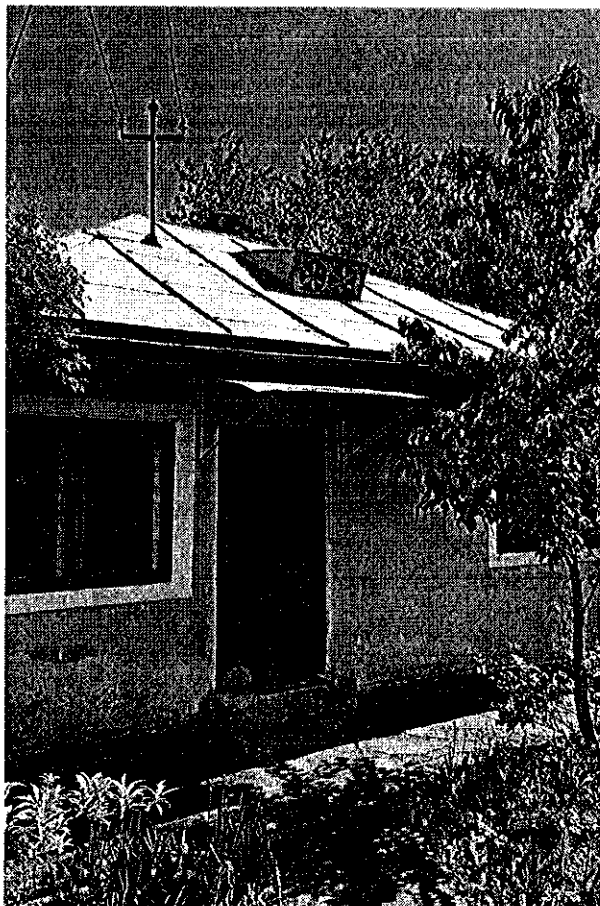




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

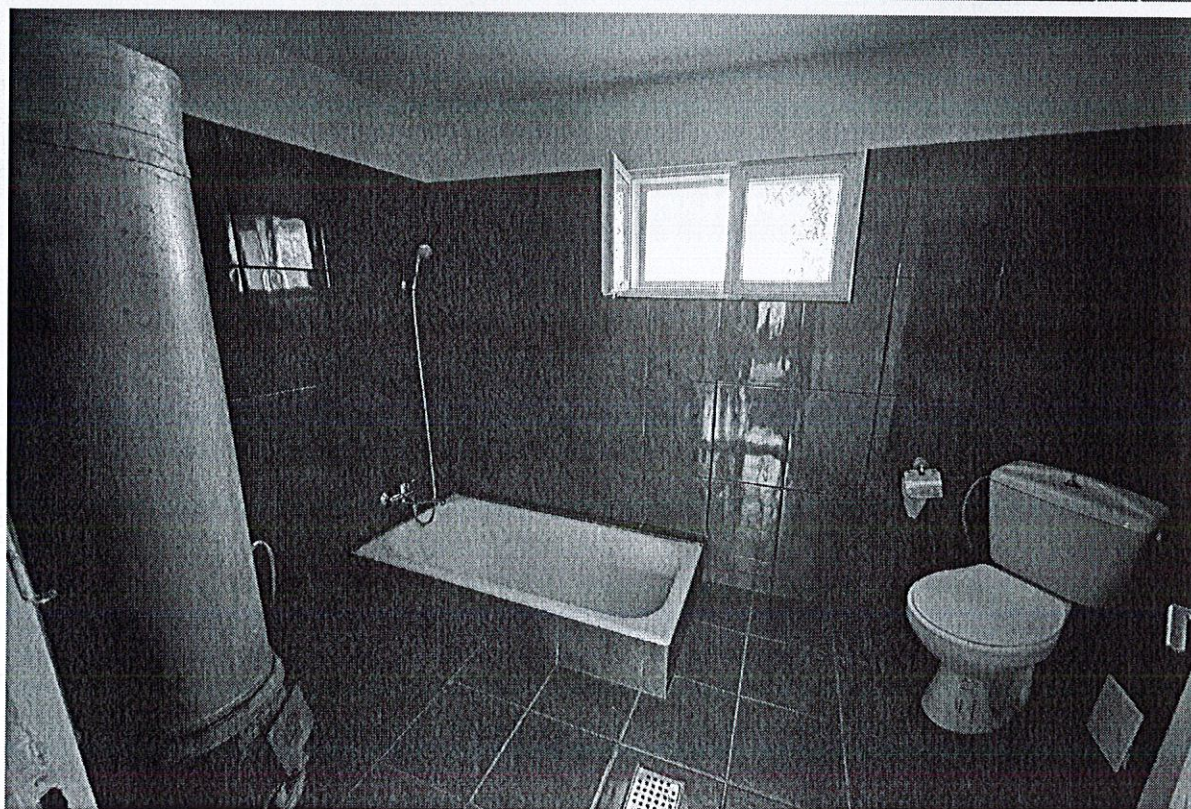
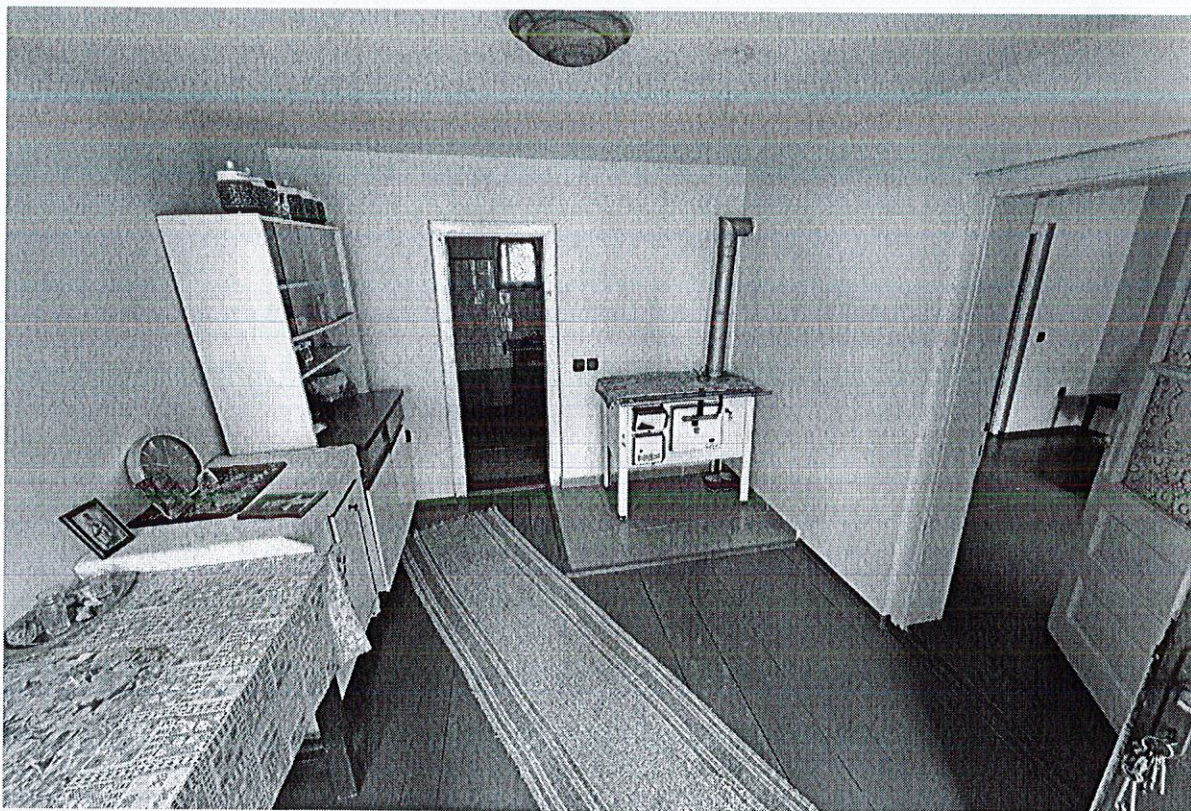




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

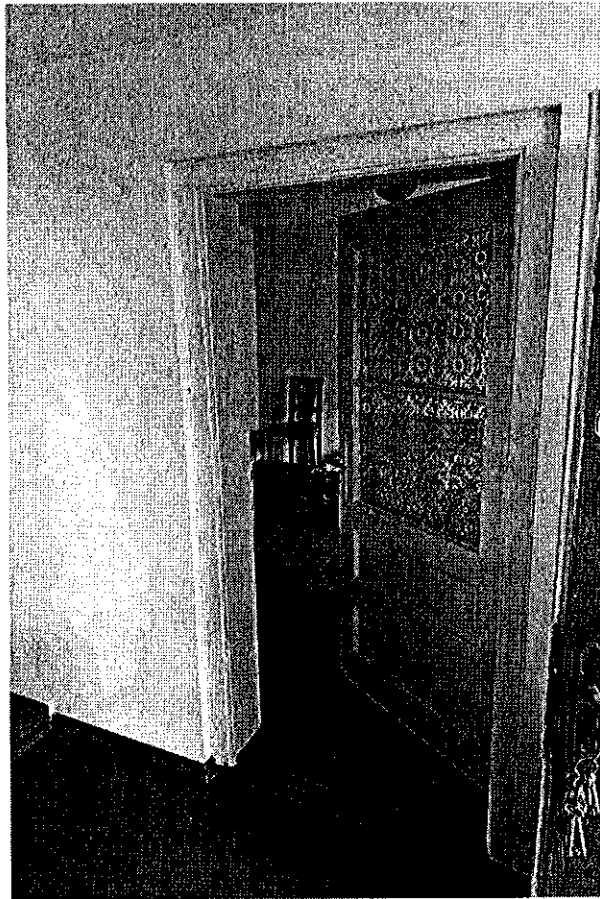
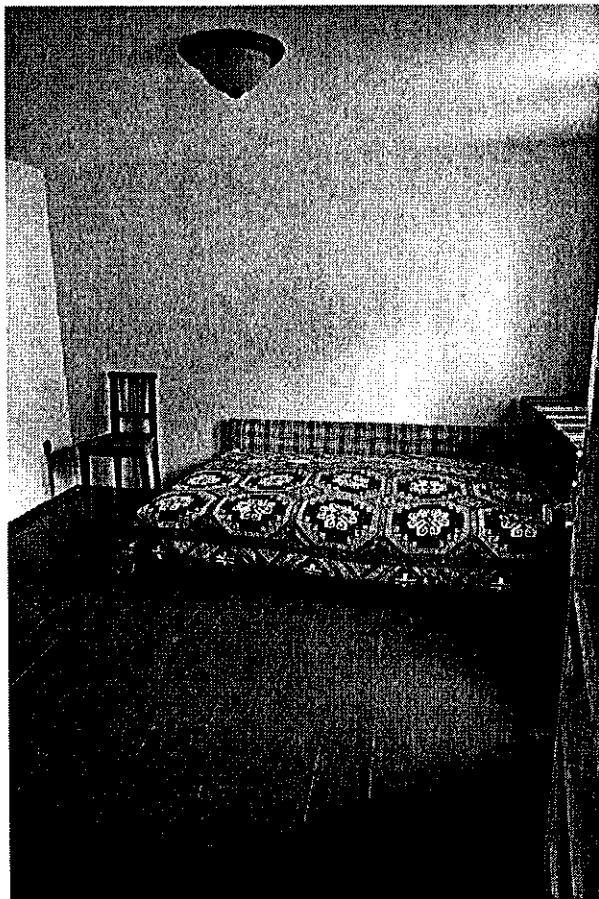
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

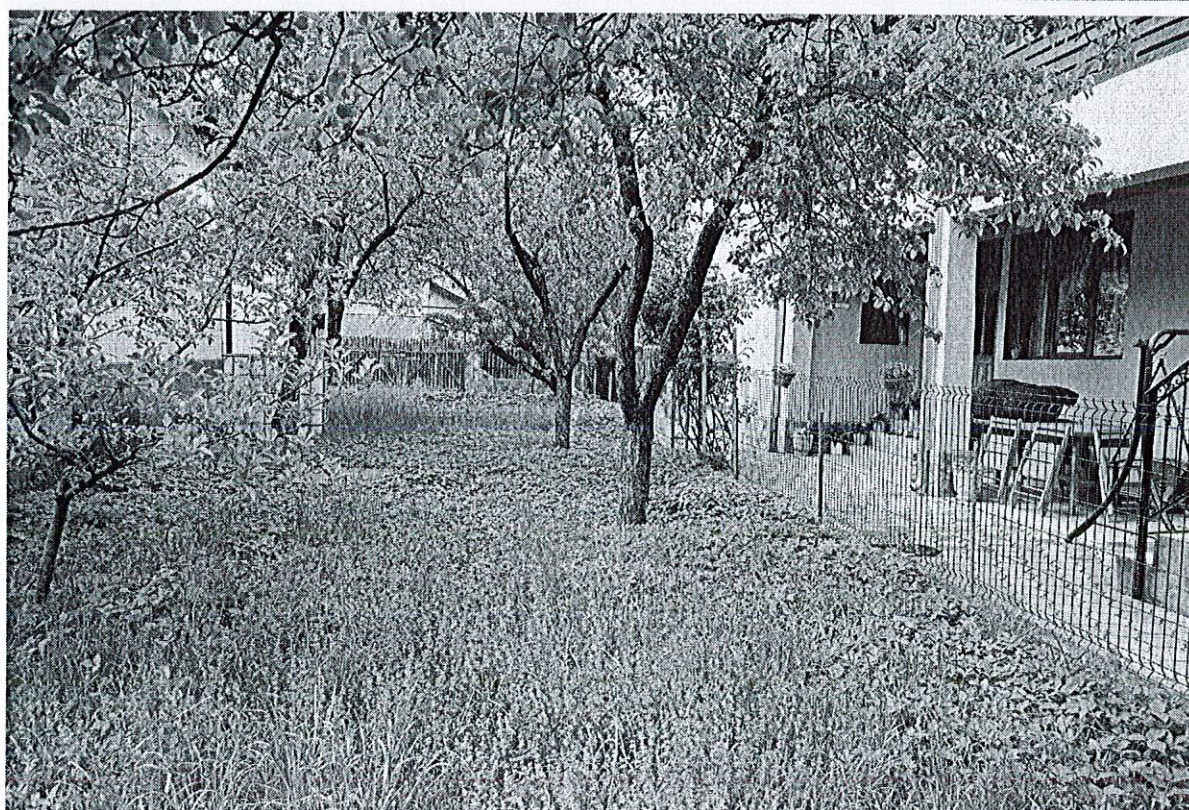
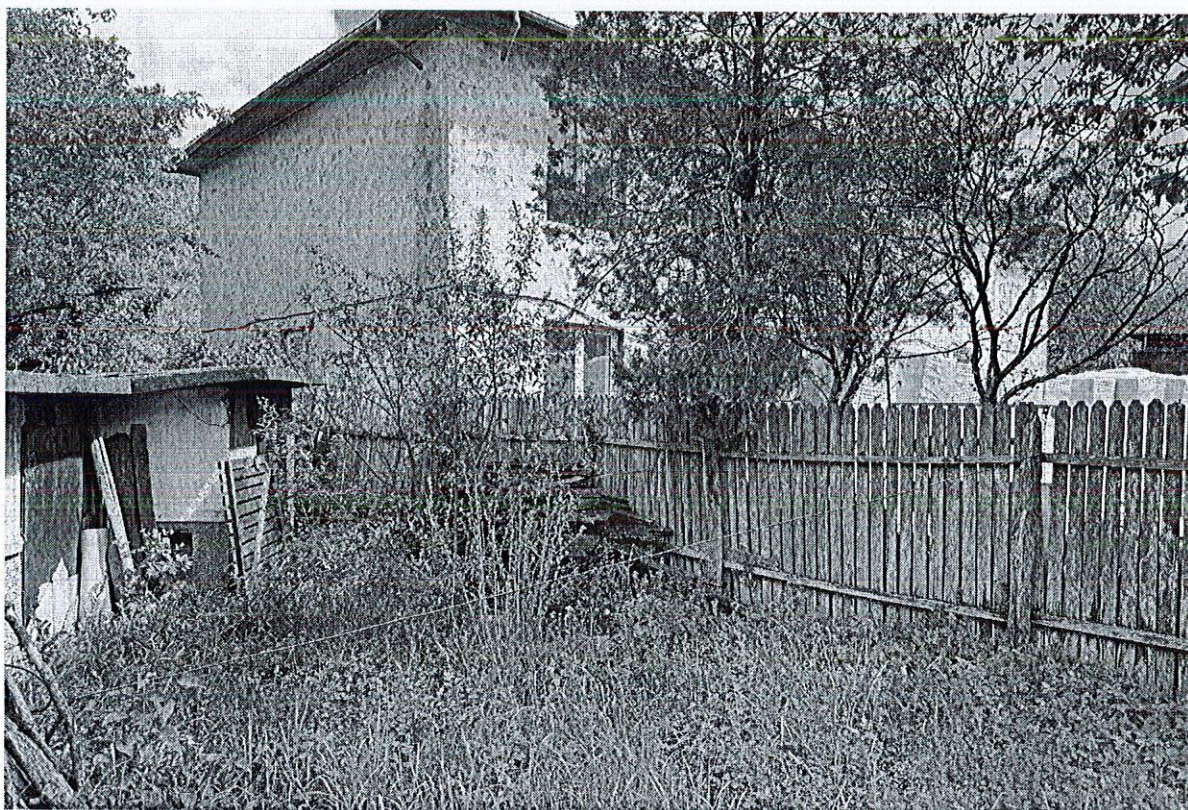




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

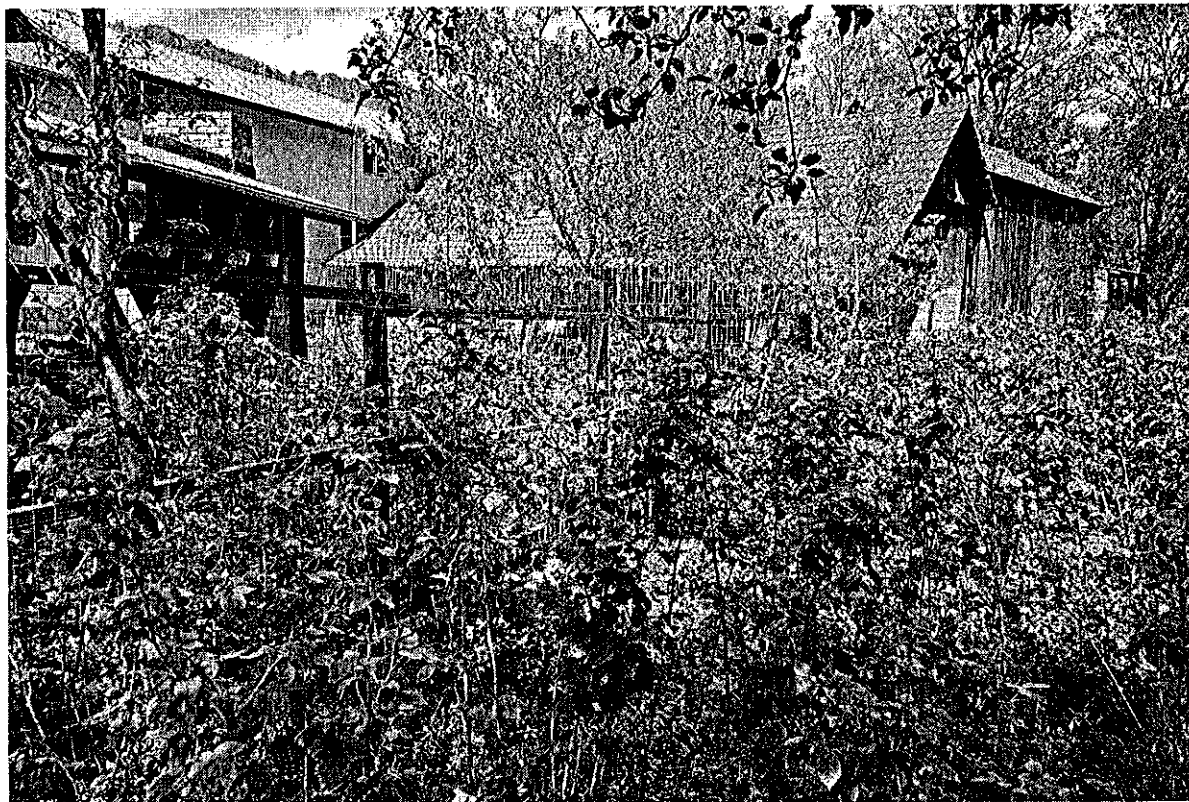
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

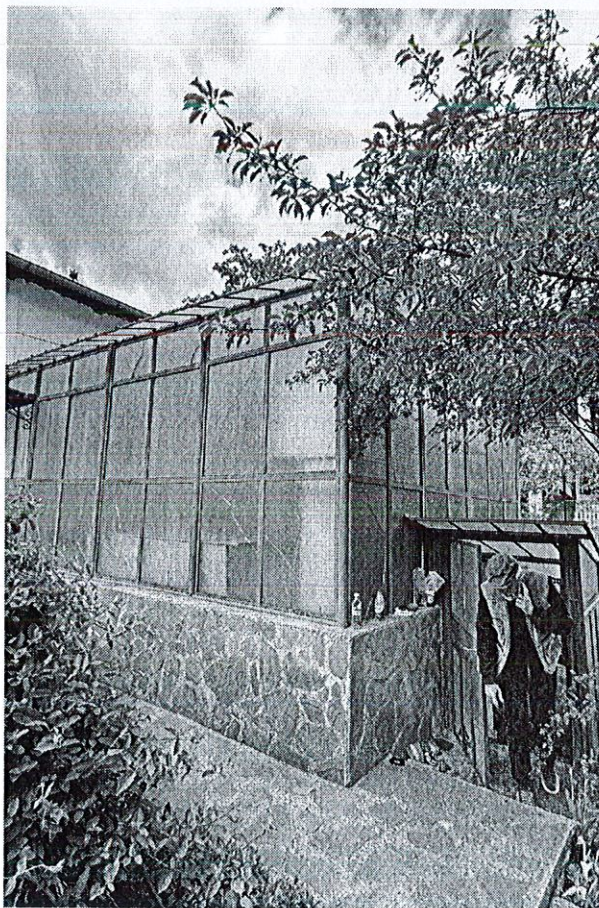




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

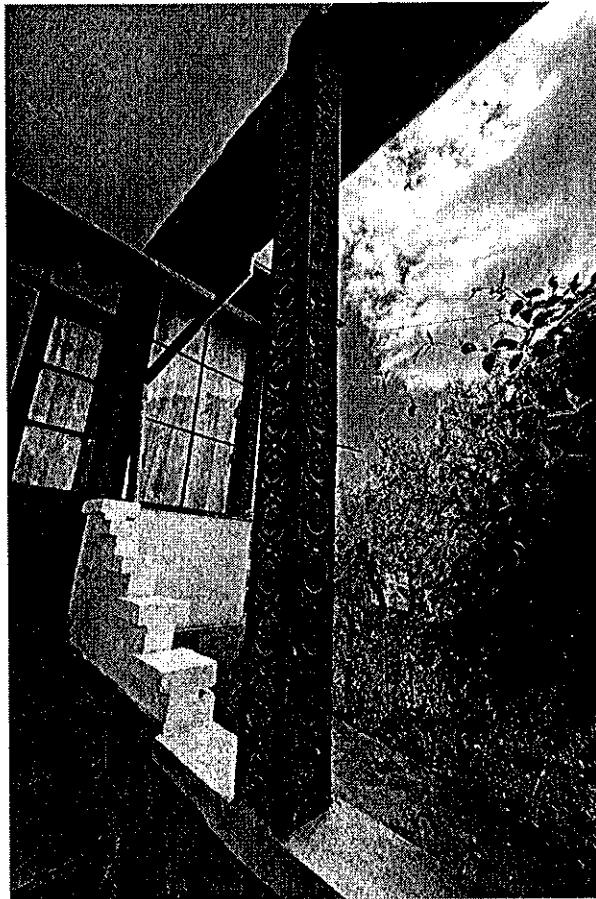
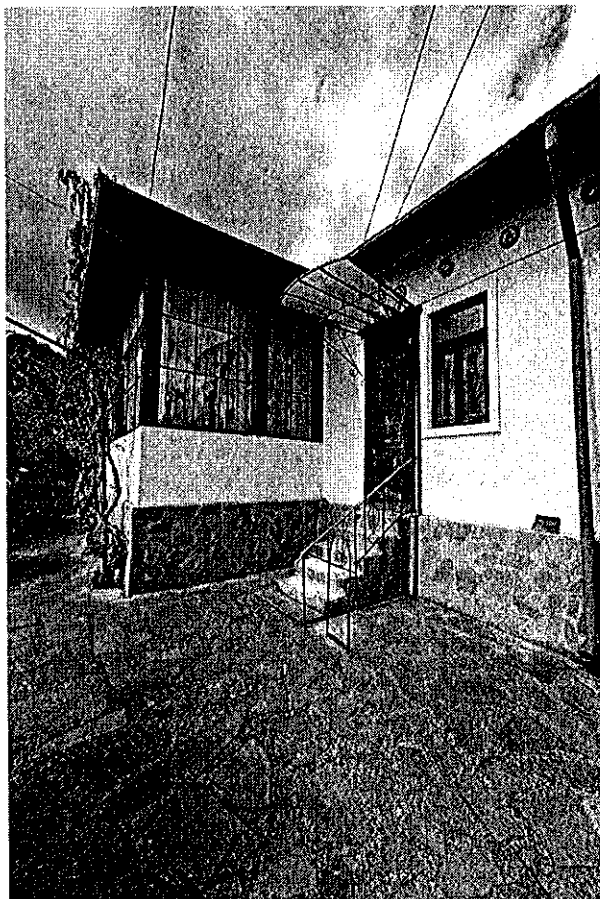
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

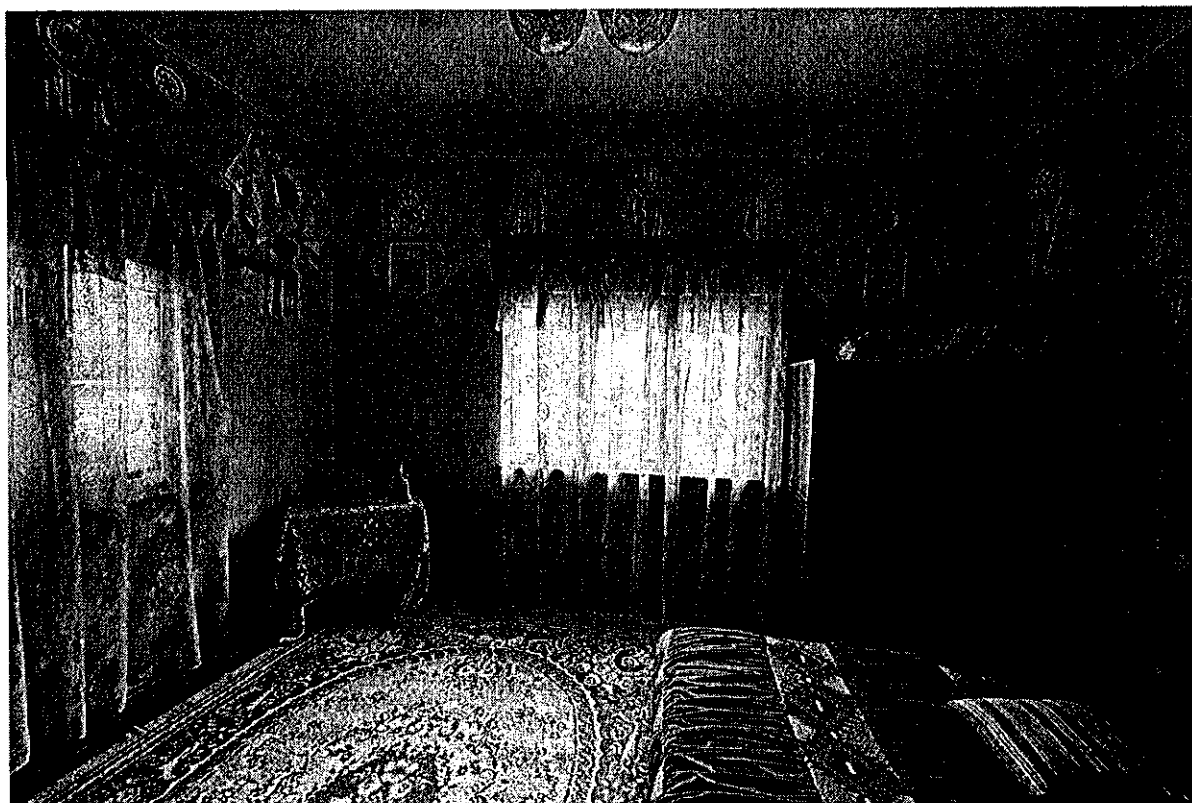
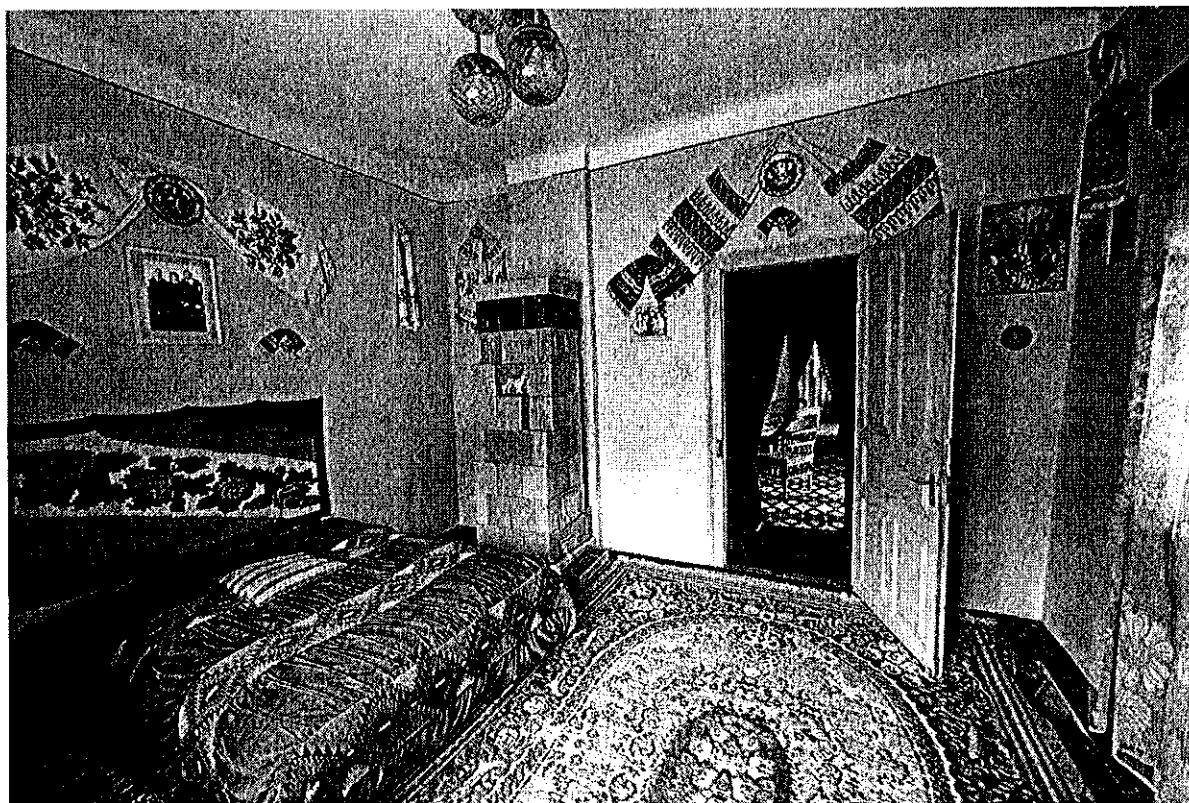
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

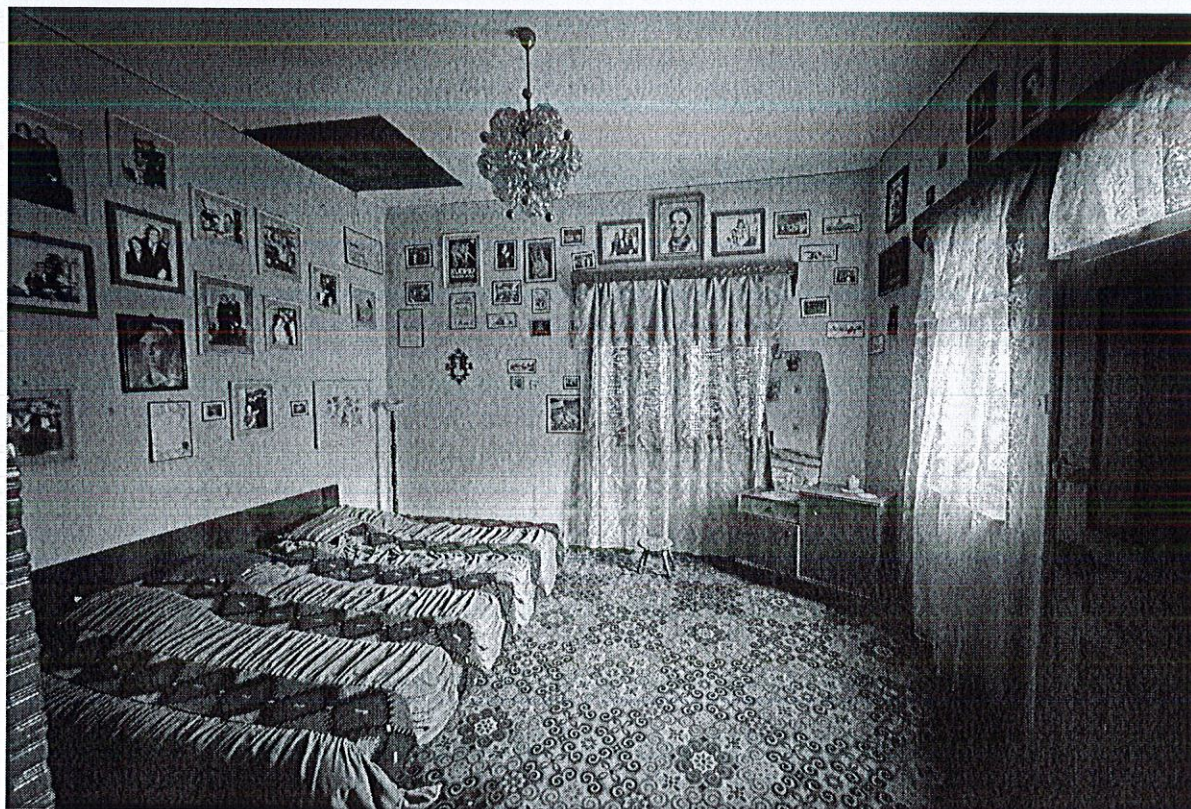




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

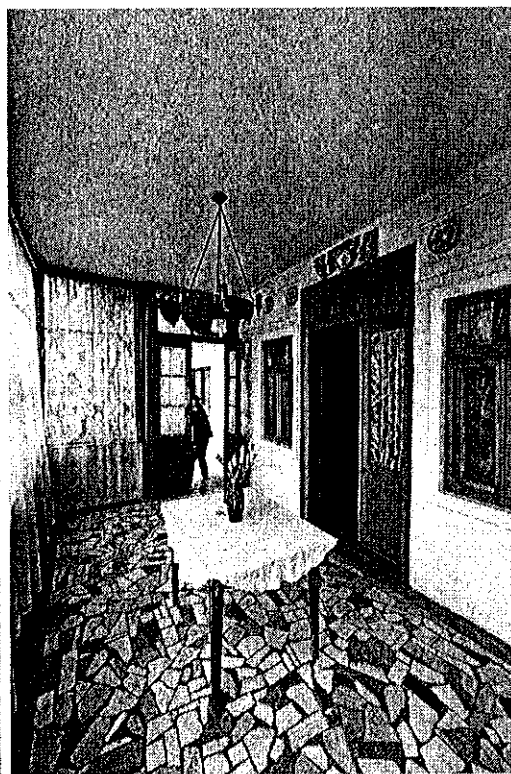
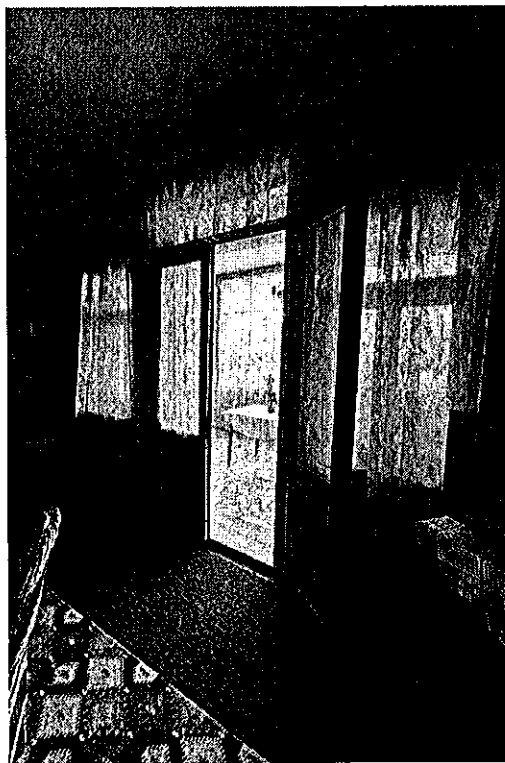
Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI

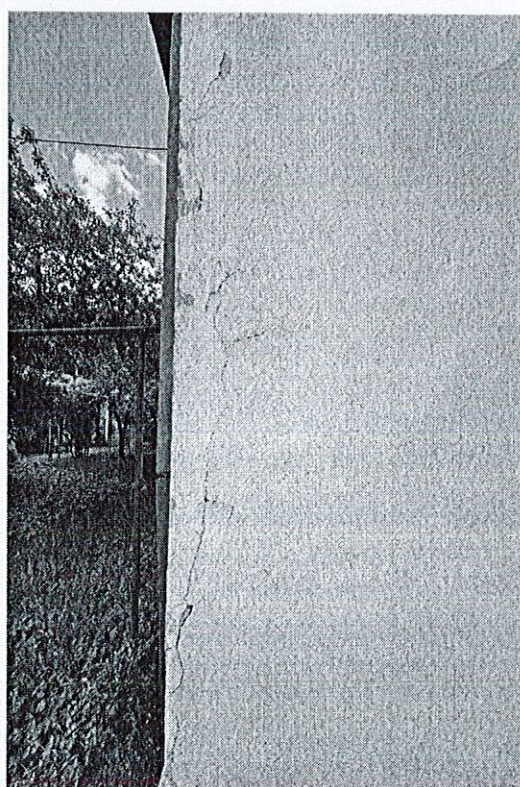
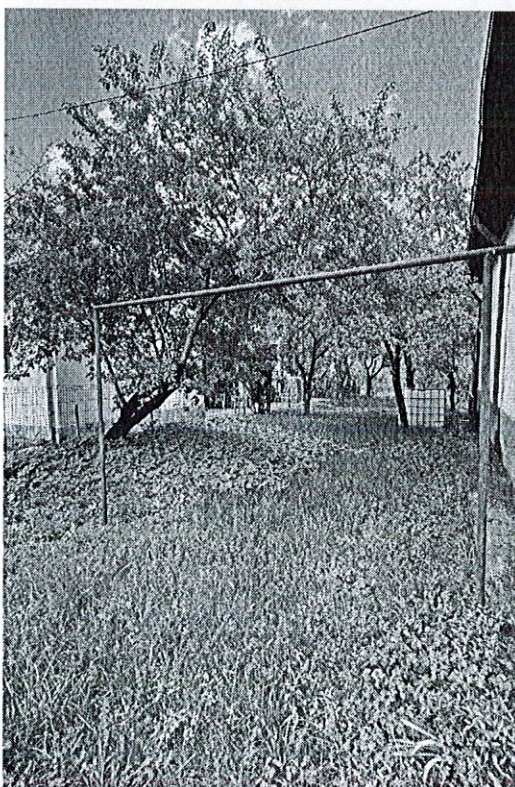
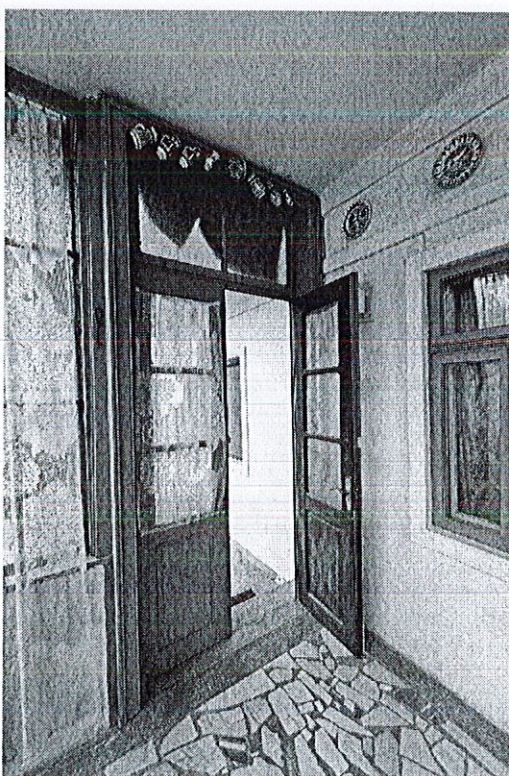




RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI





RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ – LUNCA JARIȘTEI, JUD. BUZĂU

Evaluator autorizat Radu ȚIGĂNUȘ, nr. legitimație ANEVAR 188849, specializarea EPI



RAPORT DE EVALUARE nr. 61

Beneficiar raport: UAT BUZAU Destinatari: UAT BUZAU
Proprietate Evaluata: Proprietate Imobiliară Sinulescu
BUZAU, LUNCA JARISTEI, Lunca Jaristei, jud Buzau

Data evaluării: 28.05.2024 / Curs la data evaluării: 4,977 lei/EUR
Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit.	Denumire	Anul P.I.F.	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1	C1	Casa	1918	FB	106	80	90	732.924	147.271	85	0	0	109.939	22.091	100,00	0
2	C2	Anexa	1977	FB	47	47	39	134.392	27.004	91	0	0	12.095	2.430	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					129	867.315	174.275				122.034	24.521		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														



FISA NR. 1 - Casă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ZIDVECHI	Ziduri portante din caramida veche 280x140x70 exec.cu var si nisip, cu gros.de 28, 25, 42, 56, 70 si 84 cm la subsoluri sau suprastr.la clad.monumentale constr.inainte de 1884		mc zidarie	B	90	2.352,22	211.699,80	100,00	211.700	0	8	114
2	SPIATRA	Scara din piatra naturala cioplita si mana curenta din lemn		ml trepte incl.incastr area in zid	B	10	8.437,37	84.373,70	100,00	84.374	0	8	117
4	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	90	457,39	41.165,10	100,00	41.165	0	1	35
6	RPCJ01B61	Tencuieli la tavane pe sipci si trestie cu mortar ipsos/var		mp	B	90	341,84	30.765,60	100,00	30.766	0	8	119
7	RPCJ01A61	Tencuieli la pereti cu mortar fara ciment		mp	B	90	352,82	31.753,80	100,00	31.754	0	8	119
8	PASTEJDO	Pardoseala de parchet din lemn de stejar masiv 22 mm montat pe dusumea oarba+cercuire+lustruire		mp	B	90	498,51	44.865,90	100,00	44.866	0	8	124
9	UINT2CAN	Usa din lemn de rasinoase cu tablii, in doua canate, cu captuseala pe toata gros.zidului, vopsita, balamale, manere si silduri		mp	B	26	1.382,97	35.957,22	100,00	35.957	0	8	126
10	FERDUBLR	Fereastra dubla din lemn de rasinoase cu tocul din stejar, vopsita in 2 str., inclusiv feronerie		mp	B	40	1.741,45	69.658,00	100,00	69.658	0	8	126
11	ELINSCM	Instalatie electrica pe conducte de cupru - cladire monumentala		mpAd	B	90	241,06	21.695,40	100,00	21.695	0	1	51
14	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	FB	90	440,36	39.632,40	100,00	39.632	0	1	11
15	FSIMBUC	Soclu cu simlipiatra buciardata		mp fatada opaca	B	90	1.067,24	96.051,60	100,00	96.052	0	8	128
16	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	90	281,17	25.305,30	100,00	25.305	0	1	36
		TOTAL FISA						732.924		732.924	0		



FISA NR. 2 - Anexă

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	FUNSTRPA	Fundatii si structura cladire din paianța: fundatie de tip ciclopian pe care reazema structura de lemn a casei, acoperis cu sarpanita lemn si invelitoare din tabla plana zincata		mpAd	B	39	1.657,16	64.629,24	100,00	64.629	0	1	55
5	FINPA	Finisaj cladire din paianța: tencuiei si zugraveli in culori de apa (int.si ext.), dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn vopsit		mpAd	B	39	1.342,53	52.358,67	100,00	52.359	0	1	55
12	ELINSOBPA	Instalatie electrica de tip ingropat si 3 sobe la cladire din paianța		mpAd	B	39	237,35	9.256,65	100,00	9.257	0	1	55
13	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	8.147,14	8.147,14	100,00	8.147	0	1	37
		TOTAL FISA						134.392		134.392	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" /IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale ediliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
-PRIMAR-

DISPOZIȚIE

privind constituirea unei comisii pentru negocierea prețului de cumpărare a imobilului situat în județul Buzău, Lunca Jariștei

Primarul municipiului Buzău, județul Buzău;

Având în vedere :

- referatul nr. 122.178/10.07.2024 al Serviciului Evidență Patrimoniu și Licitatii, prin care se propune constituirea unei comisii pentru negocierea prețului de cumpărare a imobilului situat în județul Buzău, Lunca Jariștei;

- prevederile art. 1.650 și urm. din Codul civil.

În temeiul art. 196, alin. (1), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

DISPUNE :

Art.1.- Pentru negocierea prețului de cumpărare a terenului situat în imobilului situat în județul Buzău, Lunca Jariștei, imobil format din teren intravilan curți construcții în suprafață de 848,00 m.p., teren intravilan arabil în suprafață de 1.628 m.p., teren extravilan arabil în suprafață de 74,00 m.p. și construcțiile C1 – locuință, C2-Anexă, imobil înscris în cartea funciară nr. 22848 Siriu, cu nr. cadastral 22848, imobil aflat în proprietatea doamnei [REDACTED], se constituie comisia în următoarea componență:

Președinte: - Ionuț – Sorin Apostu , viceprimar al municipiului; supleant, Oana Matache viceprimar al municipiului;

Membri: - Liviu Dan - Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii; supleant

Valerică Stoica–Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii;

- Georgeta Cîrcu –Compartimentul Buget, Evidență Venituri și Cheltuieli; supleant Robert-Cătălin-Liviu Mareș -Serviciul Financiar Contabil ;

- Bașturea Mariana Mihaela –Serviciul Juridic și Contencios Administrativ; supleant Viorel Dima, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ;

- Aurelia Turcoman – Șef Serviciu Investiții, Achiziții Publice, supleant Alina Voicu - Serviciul Investiții, Achiziții Publice ;

Secretar: - Emilia- Izabela Lungu –Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii; supleant Luminița Roșu - Serviciul Evidență Patrimoniu și Licitatii.

Art.2.- Persoanele nominalizate vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

 PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU,
Constantin Toma

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU

Eduard Pistol

Buzău, 10 iulie 2024
Nr. 842

