

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea declanșării procedurilor de
expropriere a imobilelor proprietate privată care
constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate
publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între
km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești,
județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău;

Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 8722/21.05.2024;
- raportul Direcției pentru Administrarea Patrimoniului și Investiții din cadrul Consiliului Județean Buzău, înregistrat la nr. 8723/21.05.2024;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău, dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- avizul Comisiei tehnico-economice a Consiliului Județean Buzău nr. 213/23.09.2021;
- documentația de avizare a lucrărilor de intervenție (proiect tehnic), întocmită de S.C. H.V.I.D. CONSULTING GROUP S.R.L. pentru lucrarea de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”;
- rapoartele de evaluare întocmite de către evaluator autorizat ANEVAR Coteanu Robert Mircea: raport nr. 60 înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub nr. 7913/07.05.2024 și raport nr. 74 înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub nr. 7915/07.05.2024;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean nr.187/23.09.2021 privind aprobarea documentației faza DALI revizuit și a indicatorilor tehnico – economici ai obiectivului de investiții „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”;
- prevederile art. 2 alin. (1) lit. a și alin. 21, art. 3, art. 4, art. 5 alin. (1), art. 7, art. 8 alin. (1), art. 9 alin. (51), art. 18 și art. 19 alin. (7) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 4 alin. (1) și (2), art. 5 alin. (2), art. 8 alin. (1), art. 14 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173 alin. (1) lit. f și art. 182 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă amplasamentul care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” prevăzut în Anexa nr. 1.

Art.2. Se aprobă declanșarea, de către Consiliul Județean Buzău în numele și pentru UAT Județul Buzău, procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”, situate pe amplasamentul prevăzut la art. 1, aflate pe raza localităților Cozieni și Bozioru.

Art.3.(1) Se ia act de rapoartele de evaluare întocmite de expert autorizat ANEVAR, prevăzute în Anexele nr. 2a și 2b.

(2) Se aprobă Lista proprietarilor imobilelor persoane fizice care intră sub incidența procedurii de expropriere și sumele cu titlu de despăgubire astfel cum este prevăzut în Anexa nr. 3.

Art.4. Sumele cu titlu de despăgubire se asigură de la bugetul propriu al județului Buzău pentru anul 2024 și vor fi virate într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile, prevăzuți în Anexa nr.3.

Art.5. Planul cu amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean prevăzut la art. 1 și lista cu proprietarii imobilelor expropriate se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local al comunei Cozieni, la sediul Consiliului Local al comunei Bozioru, respectiv prin afișare pe pagina proprie de internet a Consiliului Județean Buzău.

Art.6. Se împuternicește domnul Petre Emanoil Neagu, Președintele Consiliului Județean Buzău, să semneze notificarea privind intenția de expropriere, să emită decizia de expropriere pentru imobilele proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”, și dispoziția de numire a comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real asupra imobilelor expropriate și acordarea despăgubirilor.

Art.7. Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Secretarul General al Județului va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului – Județul Buzău, autorităților și instituțiilor interesate, precum și publicarea acesteia pe site-ul autorității județene.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL NEAGU

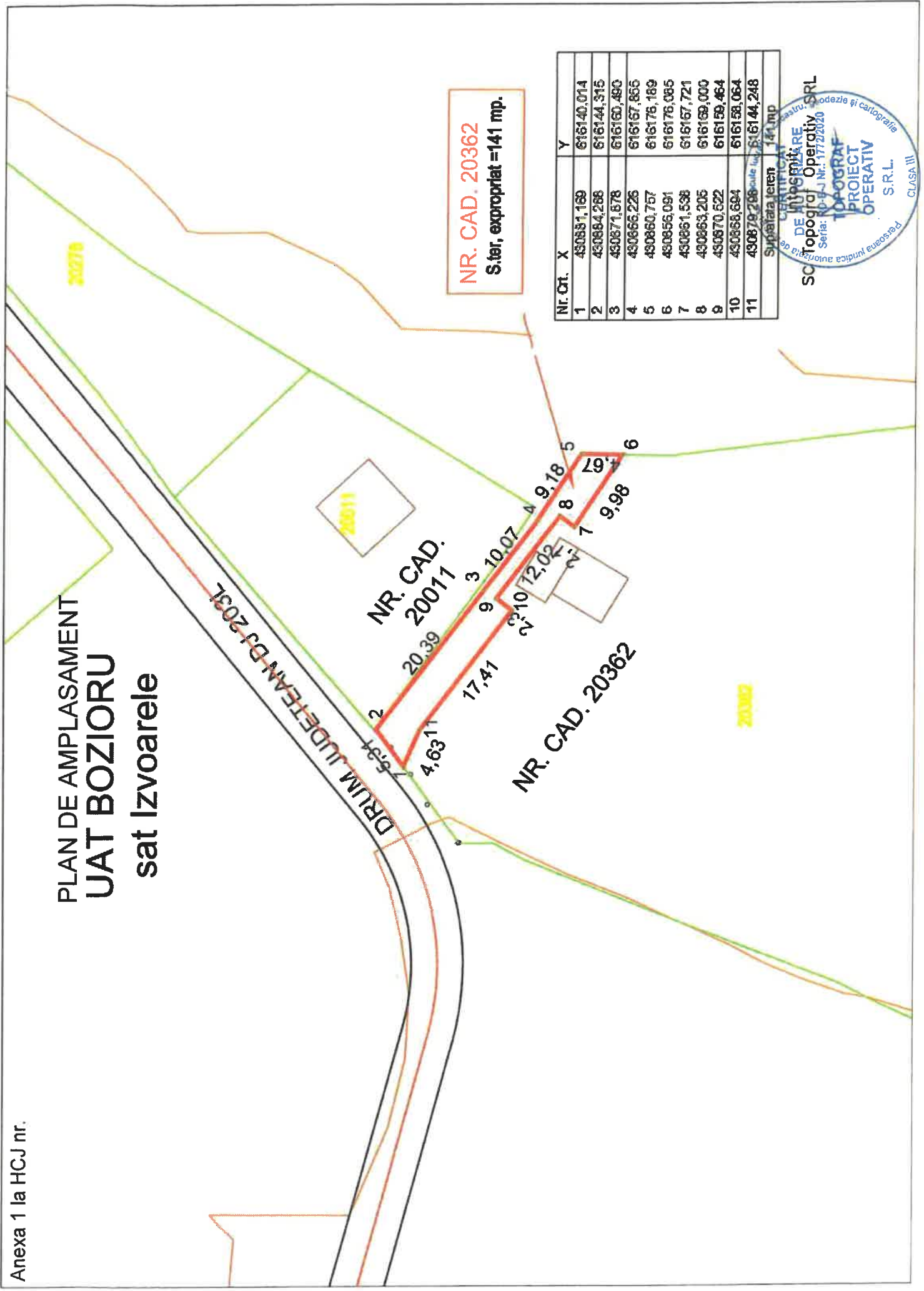
**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU,**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

Nr. 124

BUZĂU, 21 MAI 2024

PLAN DE AMPLASAMENT UAT BOZIORU sat Izvoarele

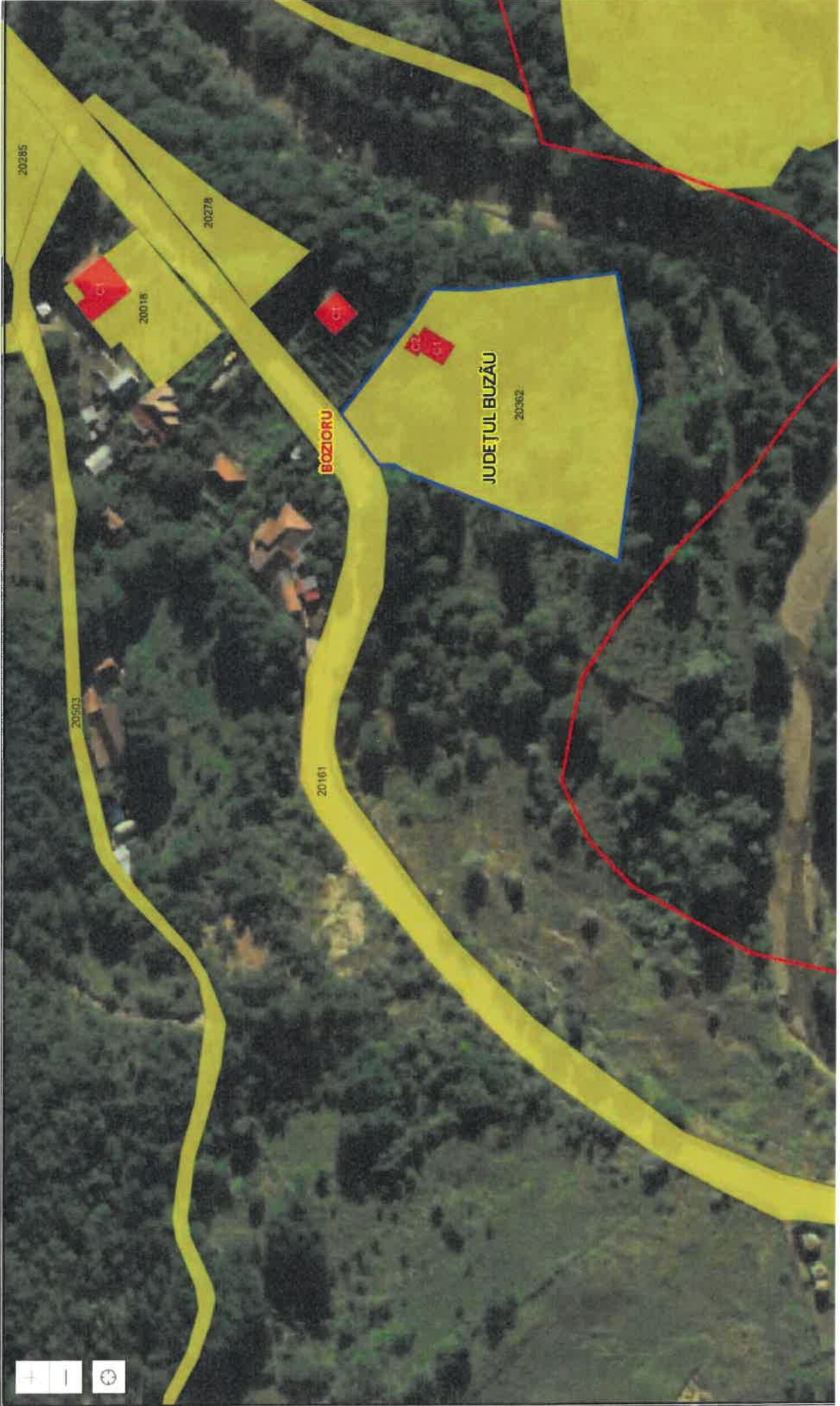


NR. CAD. 20362
S.ter, expropriat =141 mp.

Nr.Ct.	X	Y
1	430881,189	616140,014
2	430884,288	616144,315
3	430871,578	616160,490
4	430866,226	616167,855
5	430860,757	616176,189
6	430856,091	616176,085
7	430861,538	616167,721
8	430863,205	616169,000
9	430870,522	616159,464
10	430868,684	616158,064
11	430879,298	616144,248
Suprafata teren		141 mp

SC Topograf Operativ SRL
 Seria: 10-9-J Nr.: 17/2020
 CLASA III
 S.R.L.
 Persoana juridica autorizata de
 proiectare si cartografie
 DE INCHIRIARE
 CERTIFICAT

Bozioru - CF. 20362 - det. 12109 rml

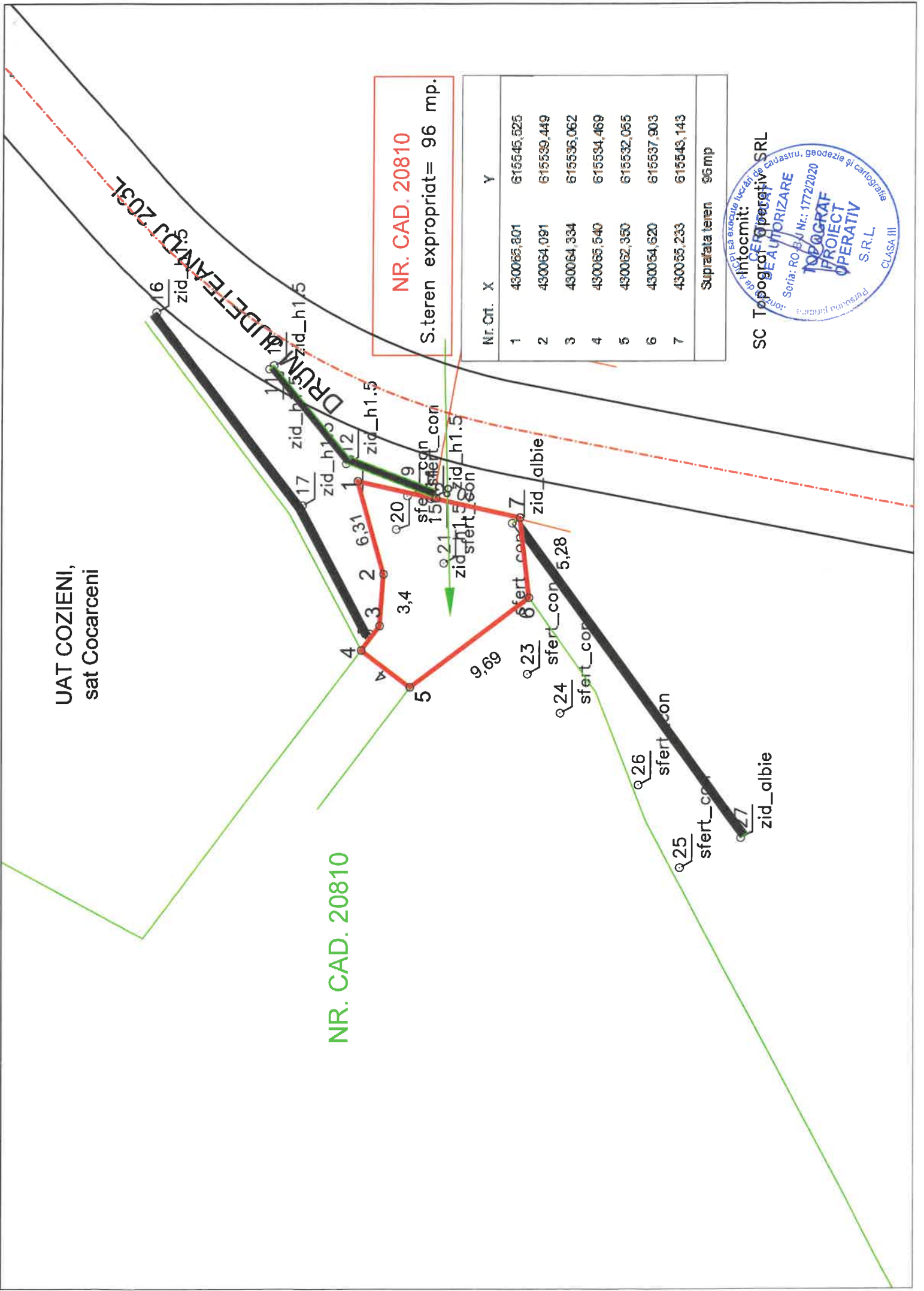


UAT COZIENI,
sat Cocarceni

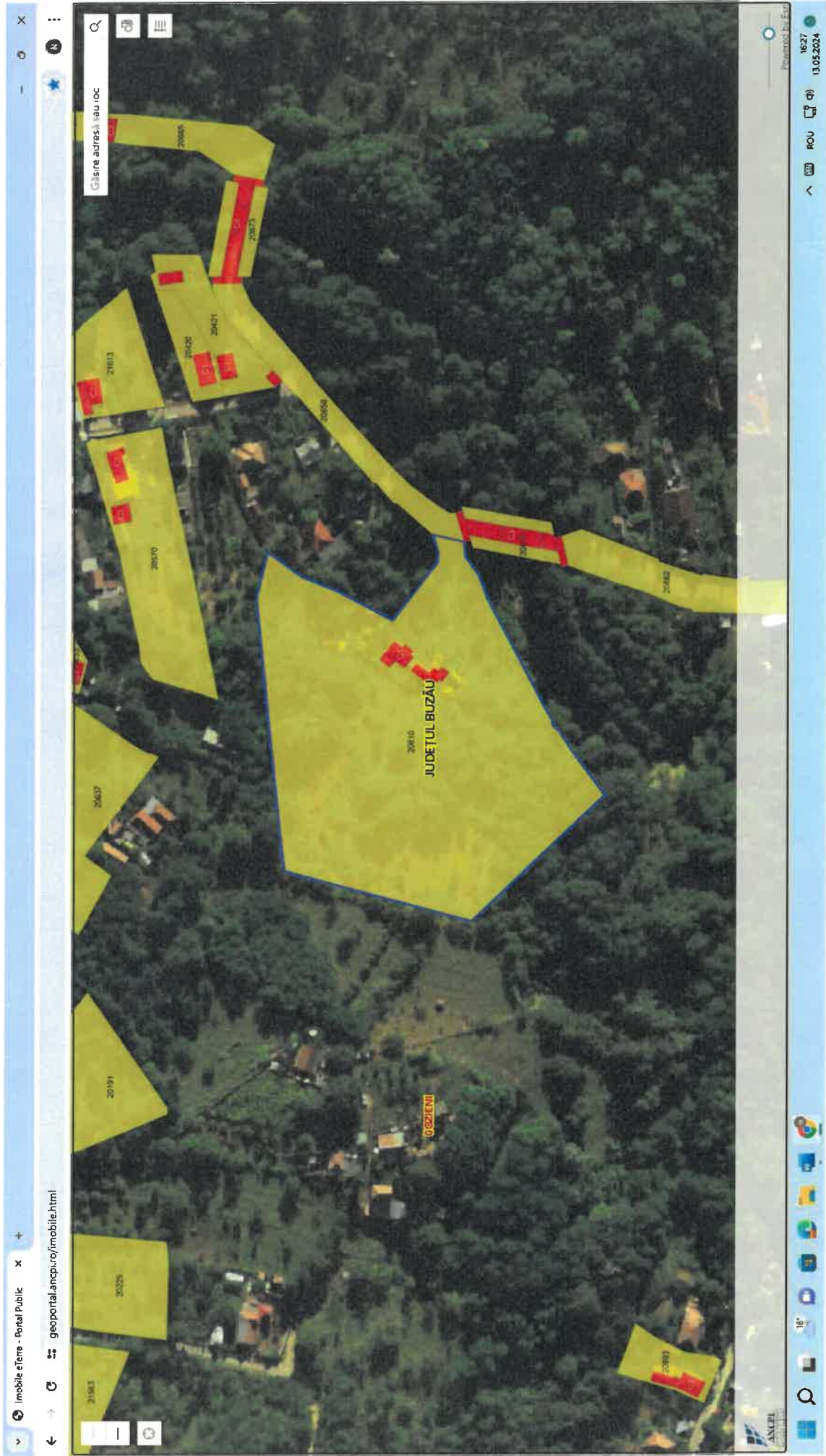
NR. CAD. 20810

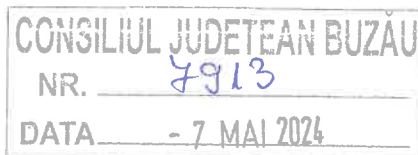
NR. CAD. 20810
S.teren expropriat= 96 mp.

Nr.Crt.	X	Y
1	430065,801	615545,625
2	430064,091	615539,449
3	430064,334	615536,062
4	430065,540	615534,469
5	430062,350	615532,055
6	430054,620	615537,903
7	430055,233	615543,143
Suprafata teren		96 mp



C.F. - 20810 - Cărcăci, com. Cozieni





Anexa 2a la HCJ nr.

Robert-
Mircea
Coteanu

Digitally signed by
Robert-Mircea
Coteanu
Date: 2024.04.15
09:39:06 +03'00'

Nr. inreg. 60 – 25.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliara
Teren intravilan**

situata in

Sat Izvoarele, Com. Bozioru, Jud. Buzau

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Buzau

Client: Consiliul Județean Buzau

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

SEPTEMBRIE 2023

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta **proprietate teren intravilan situat in loc. Sat Izvoarele, Com. Bozioru, Jud. Buzau.**

Tipul evaluarii: **valoarea de piata.**

Scopul evaluarii: **expropriere.**

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat **Coteanu Robert Mircea**, in calitate de reprezentant al **Evalgraf General Consult SRL.**

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la **25.09.2023**, la:

VALOAREA DE PIATA	451 EURO, echivalent 2.240 LEI
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

VALOAREA DE EXPROPRIERE	18 EURO, echivalent 90 LEI
--------------------------------	---------------------------------------

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	2,240 lei	451 €
141 mp	15.89 lei	3.20 €
Valoarea de expropriere conf L255/2010/an	90 lei	18 €

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9677 LEI**, din data de **25.09.2023**.

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membriu titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previzuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piață
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
- ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piață – s-a aplicat doar pentru teren
- ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit – nu s-a aplicat
- ANEXA nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost – nu s-a aplicat
- ANEXA nr. 6: Localizarea imobilului pe hartă
- ANEXA nr. 7: Fotografii

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL, cu sediul in Sat Lipia, Str. Dealului, Nr. 5, Com. Merei, Jud. Buzau, membru corporativ ANEVAR din anul 2016, posesor al Certificatului 0589, avand adresa mail: office@evalgraf.ro, am efectuat prezentul raport la solicitarea Consiliului Judetean Buzau, prin Dna. Diana Ion.

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Coteanu Robert Mircea

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanța cu reglementarile **Standardelor de Evaluare ale bunurilor, editia 2022** și cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relație particulara cu clientul și niciun interes față de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul **Coteanu Robert Mircea**

in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) colaborator al societatii de evaluare **SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL** („Prestatorul”) , referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care **Consiliul Judetean Buzau** a cerut efectuarea unui raport de evaluare („Beneficiarul”).

**Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria raspundere:

- ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor , in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- ca Proprietarul bunului evaluat / administratorul nu imi este **(I)** sot / sotie sau concubine / concubina, **(II)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul IV inclusiv²
- ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul / administratorul este **(I)** sot / sotie sau concubin / concubina, **(II)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul IV inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali ai Prestatorului ;
- ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul / sotia sau ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **un** afin pana la gradul IV **(I)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si / sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(II)** nu avem nici un interes direct / indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat **(III)** nu suntem in relatii contractuale / de afaceri cu acesta, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(IV)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului.
- Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu buna credință ca:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent: Coteanu Robert Mircea, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2011, specializarea: evaluarea proprietății imobiliare.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI,

Coteanu Robert Mircea



1.2 Identificarea clientului și destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **SC Consiliul Județean Buzău (CUI: 182495), în calitate de utilizator desemnat și în calitate de client.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **raportarea financiară.**

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren situat în **Saf Izvoarele, Com. Bozioru, Jud. Buzău.**

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piață.

„ **Valoarea de piață** este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață la data evaluării”.

Sursa definiției este volumul **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022**, SEV 100 Cadru general, paragraful 30.1, pagina 26.

Metodologia de estimare a “valorii de juste” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.6 Data evaluării și data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 25.09.2023.**
Data inspecției: 25.09.2023.

1.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, Certificat de Urbanism actualizat (pentru teren), Autorizație de construcție (pentru case nou construite în curs de edificare), Proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentația cadastrală, Certificat de atestare fiscală, puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluării au stat în principal următoarele documente și elemente informative :

a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)

b) Standarde de evaluare a bunurilor - Ediția 2022

- o Definiții SEV;
- o Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare
- o Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

c) Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României Nr. 7673/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Evaluatorii nu își asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

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

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a parților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea

proprietății. Se presupune ca nu exista astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale –

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 2022**, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **Proprietate teren intravilan, situat în Sat Izvoarele, Com. Bozioru, Jud. Buzau.**

Proprietar: persoana juridica: Consiliul Județean Buzau

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

- Plan de amplasament executat de Niculae Petru Danut;
- Nr. Cad 20362 pentru teren.
- Cartea funciara 20362.

Proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciara recent. Terenul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini.

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: DJ203L
- Calitatea rețelelor de transport: pietruit

Caracterul edilitar al zonei

- Zona rurala
- Rezidentiala
- În zona se afla
 - Unități comerciale în apropiere: nu
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Instituții de cult: da
 - Sedii de banci – nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

Proprietatea evaluată se afla situată în zona mediana, a localității Izvoarele. Zona este de tip rezidential. Amplasare favorabilă cu acces la mijloacele de transport în comun suficiente și principalele artere de circulație în zona DJ203L.

Dotări și rețele edilitare, energie electrica.

Poluare cu noxe auto: redusă; trafic mediu (proprietatea se afla în plan primar față de arterele principale de circulație în zona).

Poluare fonica: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Accesul se realizează direct la DJ203L.

Tip drum acces: drum pietruit

Utilități:

- Rețea de energie electrica – da
- Rețea de gaze - nu
- Rețea de apa – nu
- Rețea de canalizare - nu
- Rețea de telefonie, cablu și internet – da
- Fără utilități – nu este cazul

II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea spațiului:

Proprietatea evaluată se compune din:

- Teren intravilan **141 mp**, suprafața exclusivă categoria de folosita curți construcții, parțial împrejmuit.

Utilitățile existente pe proprietate sunt : energie.

II.5 Date privind impozitele și taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Nu este cazul.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzatorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (industriale, industriale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială și rezidențială – case/vile în apropiere.

Tipul pieței

Incadrarea în piața proprietăților **teren liber**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Chirii, grad de neocupare, randamente¹

Chiriile pentru spațiile industriale au o dependență semnificativă față de locație, suprafața, acces spre arterele industriale importante, finisaje, compartimentare și nivel de înălțime.

Putem astfel determina intervalele în care variază chirii în funcție de aceste aspecte, și anume: zonele ultracentrale și centrale – între 12-20 Euro/luna/mp; zonele mediane – între 8-11 Euro/luna/mp; zonele periferice și zonele mixte din cadrul locațiilor industriale – între 4-7 Euro/luna/mp.

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile comerciale/industriale, în funcție de amplasare, este: zonele ultracentrale și centrale - între 80% - 95%; zonele mediane – între 75% - 80%; iar zonele periferice și zonele mixte – între 60% - 75%.

Analiza ofertei și a ratei de neocupare

Piața imobiliară pe segmentul spațiilor comerciale/industriale și logistice este în creștere. Anul trecut, stocul spațiilor de acest tip a ajuns la 4,6 milioane mp, în creștere cu aproximativ 10% comparativ cu anul precedent. Aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în anul trecut, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane mp, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est, apreciază consultanții Colliers International.

În ultimii trei ani, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%. Dar, în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane mp, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane mp, de aproape patru ori mai mult decât în România.

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 mp. Peste 62% au fost livrați numai în București. Încă jumătate de milion de metri pătrați vor fi livrați în 2022, cu posibilitatea ca această prognoză să se dovedească mai redusă decât realitatea la final de an. Cu toate acestea, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafeței mici disponibile în proiectele finalizate.

În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit. Chiriile pentru spații premium au rămas relativ stabile anul trecut, între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chirii se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung și la 6 euro/mp.

Cererea a venit în 2019 în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip "last mile" (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu șoseaua de centură și cu autostrazile -, și Slatina (fabrica Pirelli) au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistica, urmate de Timișoara și Sibiu.

În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European. "Vedem un potențial ridicat de expansiune în segmentul industrial și logistic, mai ales dacă vor fi livrate proiecte majore de infrastructură în următorii ani, iar industria auto și retailul sunt principalele motoare de creștere a cererii. Normele noi și mai restrictive UE privind transporturile ar putea, de asemenea, să ducă la schimbarea peisajului industrial și logistic din România în următorii ani, generând o creștere a nevoii pentru hub-uri regionale de stocare", a declarat Laurențiu Duica, Partner & Head of Industrial Agency în cadrul Colliers International.

articol preluat din: <https://www.arenaconstruct.ro/cum-va-evolua-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-in-urmatorii-ani/>.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzarilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și

administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumparatorilor; mediu activa,
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curenta a proprietății se situeaza, in opinia noastra, ușor la nivelul pieței, fara o diferențiere pozitiva sau negativa. Probabilitatea menținerii acesteia in viitor este medie.

IV.ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate in prezentul raport este **valoarea de piața** așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se țina seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului.

Abordarea prin piața ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia cand activul face parte dintr-un grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piața.
- b. Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. Utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit sufficient pentru un participant tipic de pe piața mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dup ace au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea parțiala sau totala, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluata este un **teren** situat in **Sat Izvoarele, Com. Bozioru**.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea **actuala**; aceasta utilizare intrunește cele trei cerinte prevazute in definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața.

Metoda comparatiei directe a fost aplicata ținand seama de tipul bunului evaluat (teren intravilan curti constructii) si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

Preturile din ofertele de vanzare pentru proprietăți similare in zona se situeaza in intervalul **4-6 eur/mp.** In concluzie, valoarea de piața a imobilului, rezultat prin abordarea prin piața – metoda comparatiei directe, vezi **Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (ABORDAREA PRIN PIATA)	451 EURO echivalent 2.240 LEI
--	--------------------------------------

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Terenul pe care le evaluăm este o parcela (de teren arabil), cu suprafata de 141 mp.

Pentru aplicarea corectă a metodei capitalizării rentei funciare sunt culese informații privind:

- ✓ Prețul produselor agricole în zonă;
- ✓ Estimarea venitului brut potențial al terenului, respectiv mărimea rentei. Mărimea arendei nu poate fi estimată pe baza unor nivele uzuale practicate pe piața, ci este dependentă numai de înțelegerea dintre arendător și arendaș;
- ✓ Stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Avand in vedere tipul terenului, dar si vecinatatile, aceasta abordare nu s-a aplicat.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat in **Sat Izvoarele, Com. Bozioru, Jud. Buzau**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Valoarea estimata in urma evaluarii prin abordarea prin piata = 451 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, industriale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piata mediu activa pe acest segment va ingreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietati. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garanției deriva din continuarea posibila a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor rezidențiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afecteaza factorul valorii „puterea de cumparare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății in poziția de piata a cumparatorilor, concluzie susținuta și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și oferta de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriiale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIATA	451 EURO, echivalent 2.240 LEI
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

VALOAREA DE EXPROPRIERE	18 EURO, echivalent 90 LEI
--------------------------------	-----------------------------------

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9677 LEI**, din data de **25.09.2023**.

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL

**ANEXE:**

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentația cadastrală

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chirile pe segmentul de piata al proprietății

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata – pentru teren

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate



Nr. 1434 / 23. AUG. 2023

Către: SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL

Referitor la: Solicitare oferta de preț pentru serviciul de evaluare a imobilului din Sat. Izvoarele, nr. 82, comuna Bozioru, Județul Buzău în vederea stabilirii despăgubirii necesare în procesul de expropriere pentru cauză de utilitate publică

În temeiul Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesara realizării unor obiective de interes național, județean și local, Consiliul Județean Buzău intenționează să demareze procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică a proprietății din Sat. Izvoarele, nr. 82, comuna Bozioru, Județul Buzău pentru realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes județean "Reabilitare a DJ 203L între Km. 29+400-50+000 Cozieni - Bozioru - Brăiești, Județul Buzău" promovat spre finanțare prin Programul Național de Dezvoltare Locală.

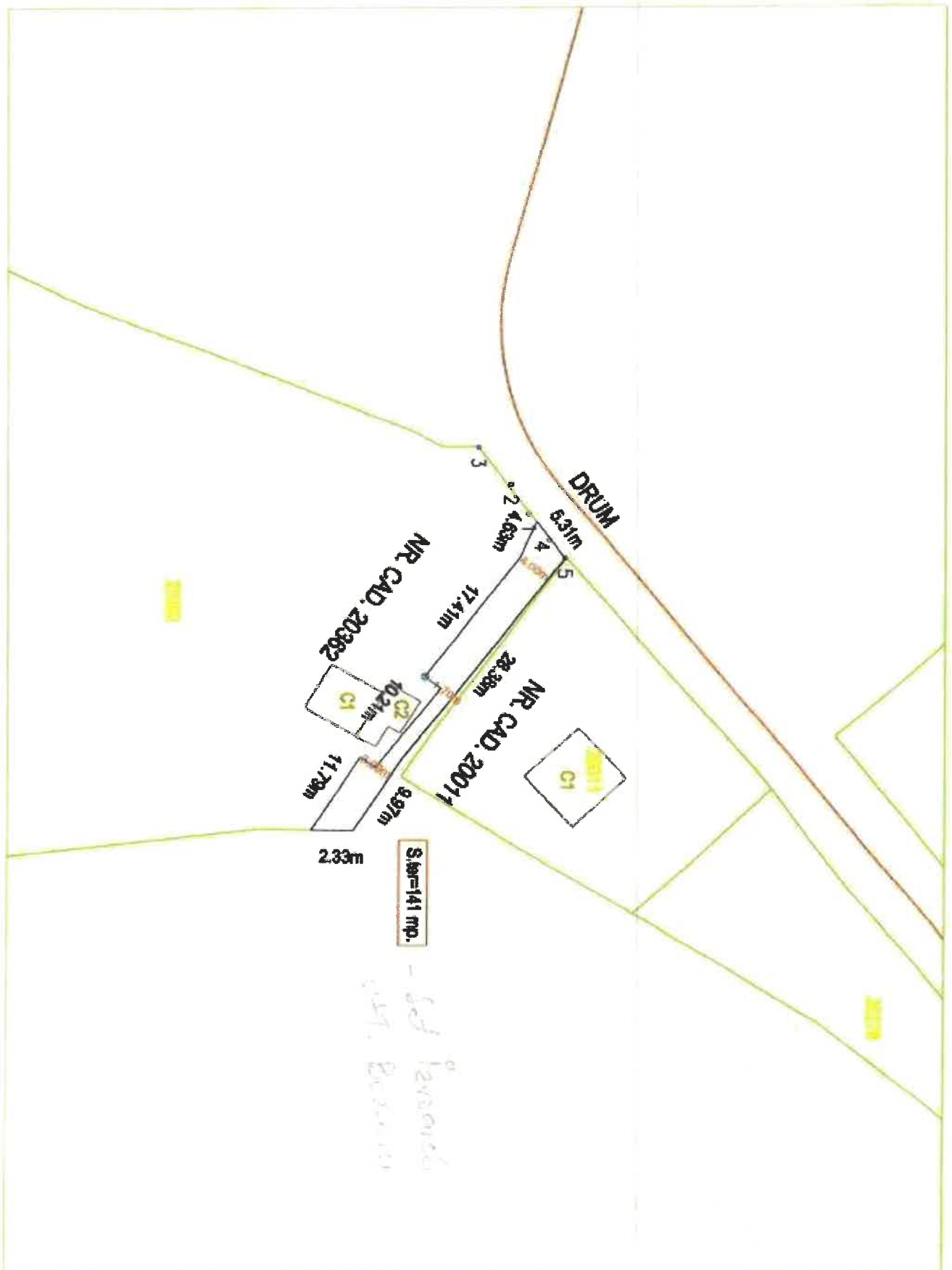
În acest sens, vă rugăm să ne comunicați oferta dumneavoastră de preț pentru serviciul de evaluare a imobilului situat în Sat. Izvoarele, nr. 82, comuna Bozioru, Județul Buzău în vederea stabilirii despăgubirii necesare în procesul de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

Vă atașăm prezentei, planul de amplasament care prezintă suprafața delimitare a imobilului ce va face obiectul exproprierii.

Cu stimă,

PREȘEDINTE
PETRE EMANOIL NEAGU





ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietății

Comparabile _vanzare_ oferte terenuri

5 eur/mp

Terenuri intravilan in Bozioru, Buzău (4405mp) 5EUR/m

Bozioru, Buzău [Vizualizare harta](#)



5 EUR negociabil

<https://www.publi24.ro/...>

5 EUR negociabil



Specificatii

Suprafata terenului 1998.0 m²

Descriere

Vând teren intravilan in comuna Bozioru, Jud Buzău astfel:
-nr cf 20224 4405 m pătrați pășune cu poziția Ceair A - Pin de pe google maps:
45 2245.2°N 26 29'25.5"E

Terenul este parcelabil. Am cadastru și schițe.
Este la aproximativ 50 km de Buzău.
Preț 5 /m pătrat.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilan-in-bozioru-buzau-4405mp-5eur-m/ggdf5053d05i78ii170hi5hd19g9eeif.html>

6 eur/mp



PRIVAT ⓘ



Cătălin

Pe OLX din mai 2022

Activ pe 25 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 077 093 8253

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Buzău, Buzău



Postat 25 septembrie 2023



Vând loc de casă Com. Tisau

6 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.570 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând 2locuri de casă Com. Tisau Jud. Buzău

2570 m²

Celălalt are 4353 metri pătrați

6 euro pe metru

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-loc-de-casa-com-tisau-IDh5QZL.html>

4 eur/mp



Postat 18 septembrie 2023

Vand teren extravilan cu posibilitate de constructie Aldeni Buzau

8 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.000 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare in Aldeni Buzau. Terenul este in circuitul agricol , cu posibilitate de trecere in intravilan pentru constructie .

Situat la iesire din Aldeni pe drumul catre Vulcanii Noroiosi , in apropiere se afla curentul electric si reseaua de apa a satului (aprox 50 m).

Deschidere la drum 25m si adancime parcela 80 m , suprafata totala 2000 mp.

Nu se vinde pe bucati doar parcela intrega .

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-cu-posibilitate-de-constructie-aldeni-buzau-IDhtEq.html?reason=extended_search_extended_distance

PRIVAT ⓘ

**Sebastian Pop**

Pe OLX din aprilie 2016

Activ pe 02 septembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 074 618 5460

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Aldeni,
Buzau

in 20km de here



ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata, doar pentru teren

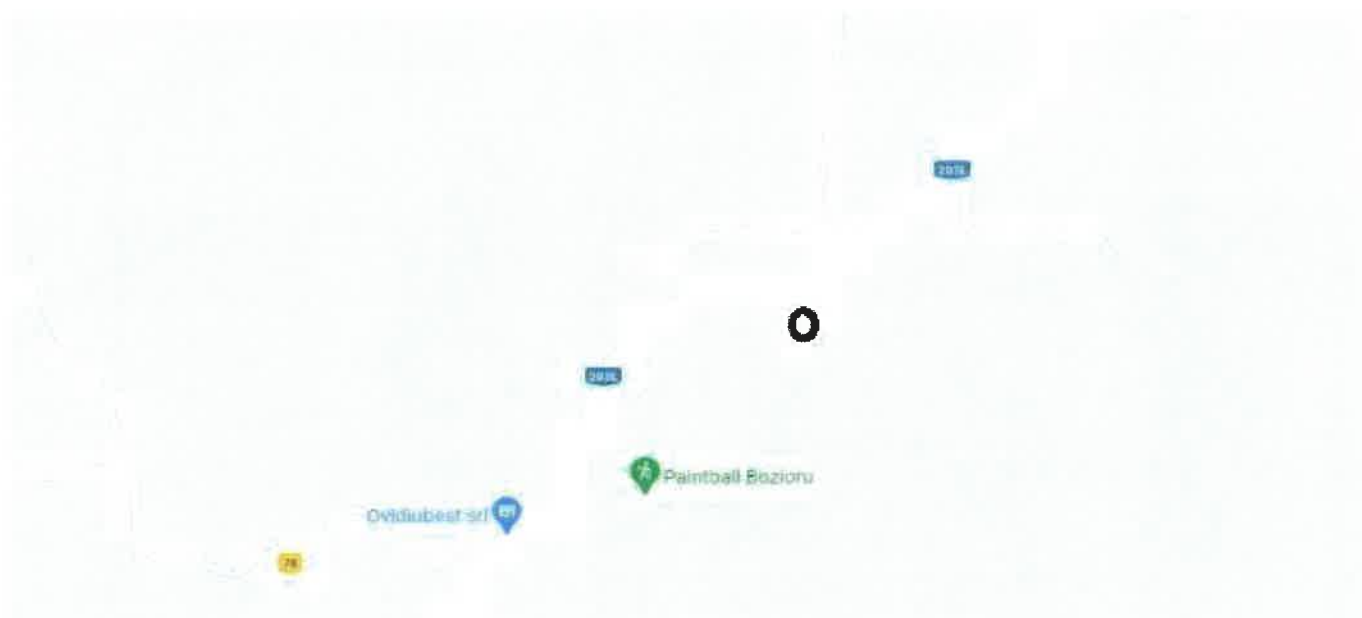
25.09.2023

4.9677 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	141 mp	4,405 mp	2,570 mp	2,000 mp
Pret oferta/vanzare (€)		22,025 €	15,420 €	8,000 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		5.00	6.00	4.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.8	-0.9	-0.6
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	25.09.2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023	Septembrie 2023
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	5.1 €/mp	3.4 €/mp
Localizare	Sat Izvoarele, Com. Bozioru, Cad. 20362	Bozioru, Jud. Buzau	Tisau, Jud. Buzau	Aldeni, Jud. Buzau
Comparativ cu subiectul		localizare similara	localizare mai buna	localizare mai slaba
Cuquantum Ajustare (%)		0%	-10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.5	0.3
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.3 €/mp	4.6 €/mp	3.7 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.1
Pret ajustat (€/mp)		4.3 €/mp	4.6 €/mp	3.9 €/mp
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		4.3 €/mp	4.6 €/mp	3.9 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		4.3 €/mp	4.6 €/mp	3.9 €/mp

Suprafata teren (mp)	141 mp	4,405 mp	2,570 mp	2,000 mp
Cuquantum Ajustare (%)		-4%	-2%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.2	-0.1	-0.1
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.1 €/mp	4.5 €/mp	3.8 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii	teren arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.4
PRET AJUSTAT (€/mp)		4.1 €/mp	4.5 €/mp	4.2 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Cuquantum Ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.2	-0.2	0.0
Pret ajustat (€/mp)		3.9 €/mp	4.2 €/mp	4.2 €/mp
Topografie / Relief	in panta	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.6	-0.7	-0.6
Pret ajustat (€/mp)		3.2 €/mp	3.6 €/mp	3.6 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (ml)	5.31	34.00	38.00	25.00
Raport laturi	0.20	0.26	0.56	0.31
Cuquantum Ajustare (%)		-1%	-4%	-1%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.1	0.0
Pret ajustat (€/mp)		3.2 €/mp	3.4 €/mp	3.6 €/mp
Utilitati	energie electrica	similar	apa, energle	apa, energie
Cuquantum Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.2	-0.2
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-25%	-41%	-3%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-1.1	-1.9	-0.1
Pret ajustat (€/mp)		3.2 €/mp	3.2 €/mp	3.3 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		3.2 €/mp	3.2 €/mp	3.3 €/mp
Ajustare neta		-1.1	-1.9	-0.1
Ajustare neta (%)		-24.74%	-37.21%	-4.23%
Ajustare bruta		1.1	1.9	1.6
Ajustare bruta (%)		24.74%	37.21%	46.23%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima		COMPARABILA A		
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	2,240 lei	451 €		
141 mp	15.89 lei	3.20 €		
Valoarea de expropriere conf L255/2010/an	90 lei	18 €		
Curs de schimb valabila la data evaluarii	25.09.2023	4.9677 lei/euro		

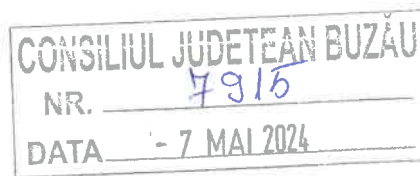
ANEXA Nr. 4: Localizarea imobilului pe harta



ANEXA Nr. 5: Fotografii



Anexa 2b la HCJ nr.



Nr. inreg. 74 – 03.04.2024

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliara
Teren intravilan**

situata in

Sat Cocarceni, Com. Cozieni, Jud. Buzau

Utilizator desemnat: Consiliul Judetean Buzau

Client: Consiliul Judetean Buzau

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

APRILIE 2024

Stimate beneficiar,

Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.

Obiectul prezentului raport il reprezinta **proprietate teren intravilan situat in loc. Sat Cocarceni, Com. Cozieni, Jud. Buzau.**

Tipul evaluarii: **valoarea de piata.**

Scopul evaluarii: **expropriere.**

La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat **Coteanu Robert Mircea**, in calitate de reprezentant al **Evalgraf General Consult SRL.**

Aceasta scrisoare insoteste raportul de evaluare complet.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a proprietatii imobiliare la **03.04.2024**, la:

VALOAREA DE PIATA	258 EURO, echivalent 1.282 LEI
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

VALOAREA DE EXPROPRIERE	10 EURO, echivalent 51 LEI
--------------------------------	---------------------------------------

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	1,282 lei	258 €
96 mp	13,36 lei	2,69 €
Valoarea de expropriere conf L255/2010/an	51 lei	10 €
Curs de schimb valabila la data evaluarii	03.04.2024	4.9689 lei/euro

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9689 LEI**, din data de **03.04.2024**.

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previzuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piață
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală
- ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chirile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piață
- ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe hartă

I. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL, cu sediul in Sat Lipia, Str. Dealului, Nr. 5, Com. Merei, Jud. Buzau, membru corporativ ANEVAR din anul 2016, posesor al Certificatului 0589, avand adresa mail: office@evalgraf.ro , am efectuat prezentul raport la solicitarea Consiliul Judetean Buzau, prin Dna. Albu Madalina.

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Coteanu Robert Mircea

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanța cu reglementarile **Standardelor de Evaluare ale bunurilor, editia 2022** și cu ipotezele cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relație particulara cu clientul și niciun interes față de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face in funcție de satisfacerea unei asemenea solicitari.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul **Coteanu Robert Mircea**

in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) colaborator al societatii de evaluare **SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL** („Prestatorul”) , referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care **Consiliul Judetean Buzau** a cerut efectuarea unui raport de evaluare („Beneficiarul”).

**Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria raspundere:

- ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor , in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- ca Proprietarul bunului evaluat / administratorul nu imi este **(I)** sot / sotie sau concubine / concubina, **(II)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul IV inclusiv²
- ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul / administratorul este **(I)** sot / sotie sau concubin / concubina, **(II)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(III)** afin pana la gradul IV inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali ai Prestatorului ;
- ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul / sotia sau ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **un** afin pana la gradul IV **(I)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si / sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(II)** nu avem nici un interes direct / indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat **(III)** nu suntem in relatii contractuale / de afaceri cu acesta, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(IV)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului.
- Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de

² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunoștința de cauza și cu buna credința ca:

1. Afirmățiile declarate de catre mine și cuprinse in prezentul raport sunt adevarate și corecte. Estimările și concluziile se bazeaza pe informații și date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
3. Nu am interese in privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate in prezenta misiune, excepție facând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este condiționata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și intocmirea acestui raport, in concordanța cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesara indeplinirii misiunii in mod competent: Coteanu Robert Mircea, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2011, specializarea: evaluarea proprietății imobiliare.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

Coteanu Robert Mircea



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza – **SC Consiliul Judetean Buzau (CUI: 182495), in calitate de utilizator desemnat si in calitate de client.**

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asuma raspunderea decât față de client și fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

I.3 Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este **raportarea financiara.**

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din teren situat in **Sat Cocarceni, Com. Cozieni, Jud. Buzau.**

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„ **Valoarea de piata** este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata la data evaluării”.

Sursa definiției este volumul **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022**, SEV 100 Cadrul general, paragraful 30.1, pagina 26.

Metodologia de estimare a "valorii de juste" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, respectiv **data evaluării este 03.04.2024. Data inspecției: 03.04.2024.**

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

I.8 Documentația necesara pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evalua, Certificat de Urbanism actualizat (pentru teren), Autorizație de construcție (pentru case nou construite in curs de edificare), Proces verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, Extras de Carte Funciara actualizat, documentatia cadastrala, Certificat de atestare fiscala,puse la dispoziție de catre client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluării au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative :

- a) Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR)
- b) **Standarde de evaluare a bunurilor - Ediția 2022**
 - o Definiții SEV;
 - o Standarde generale: SEV 100 – Cadru General; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare
 - o Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 340c – Evaluarea bunurilor imobile si eficiența energetică; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - c) Standarde pentru utilizări specifice: SEV 400 - Verificarea evaluării;

Legislația in domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri in domeniul evaluării bunurilor
- Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Președintelui României Nr. 7673/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a bunurilor - ANEVAR;

- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți de piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Evaluatorii nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

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

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (parților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a parților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea.

proprietății. Se presupune ca nu exista astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu ofera garanții explicite sau implicite în privința stării în care se afla proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale –

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declarația conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare **Standardele de evaluare a bunurilor, SEV 2022**, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **Proprietate teren intravilan, situat în Sat Cocarceni, Com. Cozieni, Jud. Buzau.**

Proprietar: persoana juridica: Consiliul Judetean Buzau

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosința etc.

- Plan de amplasament executat de Stanescu Bogdan Alexandru;
Nr. Cad 20810 pentru teren.
Cartea funciara 20810.

Proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului extras de carte funciara recent.
Terenul a fost evaluat ca fiind liber de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona:

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: DJ203L
- Calitatea rețelelor de transport: pietruit

Caracterul edilitar al zonei

- Zona rurala
- Rezidentiala
- În zona se afla
 - Unități comerciale în apropiere: nu
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Institutii de cult: da
 - Sedii de banci – nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

Proprietatea evaluată se afla situată în zona mediana, a localității Cocarceni. Zona este de tip rezidential.

Amplasare favorabila cu acces la mijloacele de transport în comun suficiente și principalele artere de circulație în zona DJ203L.

Dotari și rețele edilitare, energie electrica.

Poluare cu noxe auto: redusa; trafic mediu (proprietatea se afla în plan primar fata de arterele principale de circulație în zona).

Poluare fonica: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct la DJ203L.

Tip drum acces: drum pietruit

Utilități:

- Rețea de energie electrica – da
- Rețea de gaze - nu
- Rețea de apa – nu
- Rețea de canalizare - nu
- Rețea de telefonie, cablu și internet – da
- Fara utilitati – nu este cazul

II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea spațiului:

Proprietatea evaluată se compune din:

- Teren intravilan **96 mp**, suprafața exclusivă din total suprafața 10.289 mp.

Utilitățile existente pe proprietate sunt : energie.

II.5 Date privind impozitele și taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Nu este cazul.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (industriale, industriale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială și rezidențială – case/vile în apropiere.

Tipul pieței

Incadrarea în piața proprietăților **teren liber**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Chirii, grad de neocupare, randamente¹

Chiriile pentru spațiile industriale au o dependență semnificativă față de locație, suprafața, acces spre arterele industriale importante, finisaje, compartimentare și nivel de înălțime.

Putem astfel determina intervalele în care variază chirii în funcție de aceste aspecte, și anume: zonele ultracentrale și centrale – între 12-20 Euro/luna/mp; zonele mediane – între 8-11 Euro/luna/mp; zonele periferice și zonele mixte din cadrul locațiilor industriale – între 4-7 Euro/luna/mp.

Gradul mediu de neocupare pentru spațiile comerciale/industriale, în funcție de amplasare, este: zonele ultracentrale și centrale - între 80% - 95%; zonele mediane – între 75% - 80%; iar zonele periferice și zonele mixte – între 60% - 75%.

Analiza ofertei și a ratei de neocupare

Piața imobiliară pe segmentul spațiilor comerciale/industriale și logistice este în creștere. Anul trecut, stocul spațiilor de acest tip a ajuns la 4,6 milioane mp, în creștere cu aproximativ 10% comparativ cu anul precedent. Aproape 9% din stocul total a fost livrat doar în anul trecut, iar piața are potențialul să se dubleze, la 8 milioane mp, în următorii ani, România reducând astfel decalajele față de alte țări din Europa Centrală și de Est, apreciază consultanții Colliers International.

În ultimii trei ani, stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%. Dar, în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane mp, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane mp, de aproape patru ori mai mult decât în România.

Anul trecut, au fost livrate în România spații noi cu o suprafață de peste 400.000 mp. Peste 62% au fost livrați numai în București. Încă jumătate de milion de metri pătrați vor fi livrați în 2022, cu posibilitatea ca aceasta prognoză să se dovedească mai redusă decât realitatea la final de an. Cu toate acestea, rata de neocupare a spațiilor industriale și logistice rămâne redusă, de numai 5% în București sau chiar sub 3% în alte zone din țară, pe fondul cererii mari și a suprafețelor mici disponibile în proiectele finalizate.

În continuare, piața rămâne dominată de proiecte construite după specificațiile chiriașilor, de tip Build-to-Suit. Chiriile pentru spații premium au rămas relativ stabile anul trecut, între 3,9 și 4 euro/mp în București și împrejurimi, respectiv 3,8 – 3,9 euro/mp în alte centre din țară. Comparativ, în zona Varșoviei chirii se ridică la 5 euro/mp, iar în Budapesta ajung și la 6 euro/mp.

Cererea a venit în 2019 în cea mai mare parte din industria auto, cu aproximativ 141.000 mp, urmată de retail. În ceea ce privește zona de retail, o tendință importantă este interesul tot mai mare al jucătorilor din domeniul comerțului online de a-și îmbunătăți logistica pentru a accelera livrările către cumpărători, ceea ce crește și potențialul dezvoltării unor unități logistice de tip "last mile" (unități destinate ultimelor etape din procesul de distribuție către clienții finali). De altfel, Bucureștiul – în special zona de Nord și de Vest a orașului, care asigură conexiuni bune cu șoseaua de centură și cu autostrazile -, și Slatina (fabrica Pirelli) au atras anul trecut cea mai mare parte a cererii de spații industriale și de logistica, urmate de Timișoara și Sibiu.

În general, dezvoltările sunt concentrate în apropierea Coridorului IV de Transport Pan-European. "Vedem un potențial ridicat de expansiune în segmentul industrial și logistic, mai ales dacă vor fi livrate proiecte majore de infrastructură în următorii ani, iar industria auto și retailul sunt principalele motoare de creștere a cererii. Normele noi și mai restrictive UE privind transporturile ar putea, de asemenea, să ducă la schimbarea peisajului industrial și logistic din România în următorii ani, generând o creștere a nevoii pentru hub-uri regionale de stocare", a declarat Laurențiu Duica, Partner & Head of Industrial Agency în cadrul Colliers International.

articol preluat din: <https://www.arenaconstruct.ro/cum-va-evolua-piata-spatiilor-industriale-si-logistice-in-urmatorii-ani/>.

Echilibrul pieței. Tendințe

Pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, **în stagnare**.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și

administrativa a bancii centrale, politica de risc a bancilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reala de cumparare.

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

- Piața cumparatorilor; mediu activa,
- Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor si chiriei. Vandabilitatea curenta a proprietății se situeaza, in opinia noastra, ușor la nivelul pieței, fara o diferențiere pozitiva sau negativa. Probabilitatea menținerii acesteia in viitor este medie.

IV.ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piața** așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se țina seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit ofera o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului.

Abordarea prin piața ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost ofera o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare – a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia cand activul face parte dintr-un grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- a. utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piața.
- b. Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului , de ex, specificatiile din planul urbanistic.
- c. Utilizarea sa fie fezabila financiar avand in vedere daca o utilizare diferita care este posibila fizic si permisa legal va genera profit sufficient pentru un participant tipic de pe piața mai mare decat profitul utilizat de utilizarea existent , dup ace au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluata este un **teren** situat in **Sat Cocarceni, Com. Cozieni**.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea **actuala**; aceasta utilizare intrunește cele trei cerințe prevazute in definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața.

Metoda comparatiei directe a fost aplicata ținand seama de tipul bunului evaluat (teren intravilan curți constructii) si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

Preturile din ofertele de vanzare pentru proprietăți similare in zona se situeaza in intervalul **3-8 eur/mp**.

In concluzie, valoarea de piața a imobilului, rezultat prin abordarea prin piața – metoda comparatiei directe, vezi **Anexa nr. 3**, este:

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE (ABORDAREA PRIN PIATA)	258 EURO echivalent 1.282 LEI
--	--------------------------------------

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Terenul pe care le evaluăm este o parte dintr-o parcela (10.389mp), cu suprafata de **96 mp**.

Pentru aplicarea corectă a metodei capitalizării rentei funciare sunt culese informații privind:

- ✓ Prețul produselor agricole în zonă;
- ✓ Estimarea venitului brut potențial al terenului, respectiv mărimea rentei. Mărimea arendei nu poate fi estimată pe baza unor nivele uzuale practicate pe piața, ci este dependentă numai de înțelegerea dintre arendător și arendaș;
- ✓ Stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Avand in vedere tipul terenului, dar si vecinatatile, aceasta abordare nu s-a aplicat.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat in **Sat Cocarceni, Com. Cozieni, Jud. Buzau**, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Valoarea estimata in urma evaluarii prin abordarea prin piata = 258 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, industriale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piata mediu activa pe acest segment va ingreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietati. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii garantiei deriva din continuarea posibila a actualei evolutii descendente a pietei imobiliare a spatiilor rezidentiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afecteaza factorul valorii „puterea de cumparare”, contribuind la situarea pietei specifice a proprietatii in pozitia de piata a cumparatorilor, concluzie sustinuta si prin prezentarea aspectelor legate de cerere si oferta de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriiale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIATA	258 EURO, echivalent 1.282 LEI
A FOST DETERMINATA PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA

Avand in vedere particularitatile raportului, precum si scopul evaluarii, respectiv determinarea valorii in vedere expropriarii, valoarea de expropriere este o valoare speciala aplica in baza Legii 255/2010.

VALOAREA DE EXPROPRIERE	10 EURO, echivalent 51 LEI
--------------------------------	-----------------------------------

Cursul BNR este: **1 EURO – 4,9689 LEI**, din data de **03.04.2024**.

Coteanu Robert Mircea – evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

SC EVALGRAF GENERAL CONSULT SRL

ANEXE:

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate , Documentatia cadastrala

ANEXA nr. 2: Extrase privind prejurile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata – pentru teren

ANEXA nr. 4: Localizarea imobilului pe harta



ANEXA nr. 1: Acte de proprietate

**ROMÂNIA**
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEANMunicipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro

e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro, consjudbuzau@gmail.com,

Nr. 6261/1 - 2 APR. 2024

Către,

S.C. Evalgraf General Consult S.R.L

Având în vedere oferta dvs. de preț, înregistrată la Consiliul Județean Buzău sub nr. 6261/02.04.2024, vă solicităm serviciul de evaluare a imobilului aflat în sat Cocârceni, comuna Cozieni, Județul Buzău, identificat prin CF nr. 20810, Nr. Cadastral 20810, în suprafața de 10 389 mp, din care 96 mp suprafață propusă pentru expropriere, conform cerințelor autorității contractante.

PREȘEDINTE,
PETRE EMANOIL NEAGU

ANEXA nr. 2: Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piața al proprietății

Comparabile _vanzare_ oferte terenuri

15.5 lei/mp



Postat 03 aprilie 2024



PRIVAT ⓘ



Laurentiu

Pe OLX din iunie 2021

Activ pe 01 decembrie 2023

Trimite mesaj

☎ 072 315 5933

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Muscel,
Buzau

la 34km de tine



Teren de vânzare Rușavat.

15,50 lei

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 800 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare, extravilan, sat Rusavat, com Viperesti, suprafata 1800 m, pret 15,5 lei /m. Terenul are carte funciara, cadastru, etc.

La marginea terenului se afla un parau.

Terenul are deschidere de 32 m la drumul comunal si o lungime de 60 m..

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-rusavat-IDf2sSM.html>

30 lei/mp



PRIVAT ⓘ



George

Pe OLX din iulie 2017

Activ pe 13 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 160 1691

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Robesti,
Buzau

la 24km de tine



Postat 28 martie 2024



Teren Buzau Pârscov

6 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2.000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren în Buzău-Pârscov-Robești. Dețin mai multe parcele. Preț avantajos pentru cumpărător! Intravilan și extravilan.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-buzau-parscov-IDhB5si.html>

40 lei/mp



Postat 05 aprilie 2024

PRIVAT



Narcis

Pe OLX din ianuarie 2024
Activ pe 13 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 076 773 3042

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Pârscov,
Buzau

la 25km de tine



Vand teren intravilan 1861m

8 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1.862 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren 1861 metri pătrați intravilan în comuna Pârscov, jud. Buzău.

- Front stradal 21ml.
- Teren poziționat în zonă centrală.
- Toate actele necesare, proprietar direct.
- Terenul este plat.
- Preț: 8 euro/mp

Mai multe detalii în privat sau la telefon.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-1861m-IDib18H.html>

ANEXA Nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata, doar pentru teren

03.04.2024

4.9689 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	96 mp	1,800 mp	2,000 mp	1,861 mp
Pret oferta/vanzare (€)		5,615 €	12,000 €	14,888 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		3.12	6.00	8.00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.3	-0.6	-0.8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
CONDITII DE PIATA	Aprilie 2024	Aprilie 2024	Martie 2024	Martie 2024
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	5.4 €/mp	7.2 €/mp
Localizare	Sat Cocarcenti, Com. Cozieni, Cad. 20810	Rusavat, Com. Viperesti, Jud. Buzau	Parsov, Robesti, Buzau	Parscov, Jud. Buzau
Comparativ cu subiectul		localizare similara	localizare mai buna	localizare mai buna
Cuquantum Ajustare (%)		0%	-10%	-30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.5	-2.2
PRET AJUSTAT (€/mp)		2.8 €/mp	4.9 €/mp	5.0 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.2
Pret ajustat (€/mp)		2.8 €/mp	4.9 €/mp	5.2 €/mp
CMBU	fara utilizare (sufratata neconstruibila)	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum Ajustare (%)		-50%	-50%	-50%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.4	-2.4	-2.6
Pret ajustat (€/mp)		1.4 €/mp	2.4 €/mp	2.6 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibl	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		1.4 €/mp	2.4 €/mp	2.6 €/mp

Suprafata teren (mp)	96 mp	1,800 mp	2,000 mp	1,861 mp
Cuquantum Ajustare (%)		-2%	-2%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-0.1	-0.1
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.4 €/mp	2.3 €/mp	2.5 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii	teren arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.5
PRET AJUSTAT (€/mp)		1.4 €/mp	2.3 €/mp	3.0 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfalt	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		1.4 €/mp	2.3 €/mp	3.0 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		1.4 €/mp	2.3 €/mp	3.0 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum	forma regulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (ml)	2.00	32.00	38.00	50.00
Raport laturi	0.04	0.57	0.72	1.34
Cuquantum Ajustare (%)		-5%	-7%	-13%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.1	-0.2	-0.4
Pret ajustat (€/mp)		1.3 €/mp	2.2 €/mp	2.6 €/mp
Utilitati	fara	similar	similar	similar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-7%	-19%	-35%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0.1	-0.8	-2.1
Pret ajustat (€/mp)		2.7 €/mp	4.6 €/mp	5.1 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		2.7 €/mp	4.6 €/mp	5.1 €/mp
Ajustare neta		-0.1	-0.8	-2.1
Ajustare neta (%)		-4.25%	-14.66%	-29.68%
Ajustare bruta		0.1	0.8	3.1
Ajustare bruta (%)		4.25%	14.66%	43.68%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima				
COMPARABILA A				
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	1,282 lei	258 €		
96 mp	13.36 lei	2.69 €		
Valoarea de expropriere conf L255/2010/an	51 lei	10 €		
Curs de schimb valabila la data evaluării	03.04.2024	4.9689 lei/euro		

ANEXA Nr. 4: Localizarea imobilului pe harta



nr. 3 la HCJ nr.

Lista proprietarilor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” situate pe raza localităților Bozioru și Cozieni, județul Buzău precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. Crt	Județul	Unitatea Administrativ Teritorială	Numele și prenumele proprietarului/deținătorului imobilului	Nr. cadastral/ Nr.topo	Nr. carte funciară	Tarla	Parcelă	Categoria de folosință	Suprafața totală a terenului	Suprafața teren expropriat [mp]	Valoarea de despăgubire a suprafețelor de teren care vor fi expropriate conform Legii nr. 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Buzau	Comuna Cozieni		Nr. 20810	Nr. 20810	6	137	Curți construcții	10389	96	
2	Buzău	Comuna Bozioru		Nr. 20362	Nr. 20362	42	1332	Curți construcții	168	141	

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții

Nr. 8723/21.05.2024

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău, în calitate de administrator al drumurilor județene realizează obiectivul de investiții: „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” pentru care a încheiat cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, un contract de finanțare, prin Programul Național de Dezvoltare Locală, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 28/2013, cu modificările și completările ulterioare. Investiția se află în faza de execuție a lucrărilor.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 187/2021 a fost aprobată documentația tehnico -economică, faza Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție revizuită și indicatorii tehnico-economici.

Proiectul „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” are ca scop realizarea lucrărilor de reabilitare pe tronsonul menționat, astfel încât traficul să se poată desfășura în condiții de siguranță și confort pentru cetățeni.

Pentru realizarea lucrărilor de reabilitare este necesară stabilirea și realizarea unui traseu ocolitor în zona DJ 203L. Realizarea acestui traseu presupune traversarea unor proprietăți private aflate în vecinătatea drumului județean și implicit acordul proprietarilor pentru suprafața de 96 mp, intravilan, situată în sat Cocârceni, nr. 87, comuna Cozieni, județul Buzău, înscrisă în cartea funciară nr. 20810, respectiv suprafața de 141 mp, intravilan situată în sat Izvoarele, comuna Bozioru, județul Buzău, înscrisă în cartea funciară nr. 20362.

Conform dispozițiilor art.5 alin.(1) din Legea nr. 255/2010, în vederea realizării lucrărilor de utilitate publică, expropriatorul – în speță Județul Buzău, reprezentat prin Consiliul Județean Buzău, are obligația de a aproba prin hotărâre, pe lângă documentația tehnico-economică și indicatorii tehnico-economici ai investiției și amplasamentul lucrărilor, precum și declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere, lista proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sau ale unităților administrativ teritoriale,

sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator și termenul în care acestea se virează într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor de imobile.

Sumele individuale necesare plății despăgubirilor aferente imobilelor expropriate au fost estimate prin Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR Coteanu Robert Mircea.

Aceste sume vor fi alocate din bugetul Județului Buzău și vor fi consemnate într-un cont bancar deschis pe numele Județului Buzău la dispoziția proprietarilor de imobile, individualizate conform listei proprietarilor.

Față de cele prezentate, propunem aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” conform proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**DIRECTOR EXECUTIV
PETRE IULIAN**

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

PREȘEDINTE

Nr. 8722/21.05.2024

REFERAT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”

Consiliul Județean Buzău are în derulare proiectul „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”. În acest scop a încheiat cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, un contract de finanțare, prin Programul Național de Dezvoltare Locală, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 28/2013, cu modificările și completările ulterioare, a obiectivului menționat mai sus, aflat în faza de execuție a lucrărilor.

Proiectul „Reabilitare DJ 203L între km. 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău” are ca scop realizarea lucrărilor de reabilitare a tronsonului de drum județean DJ 203L, la parametrii corespunzători clasei tehnice IV și categoriei de importanță C, cu respectarea cerințelor de rezistență și stabilitate, în vederea desfășurării traficului în condiții de siguranță și confort.

Însă pentru realizarea lucrărilor de reabilitare și finalizarea acestora, în conformitate cu proiectul și standardele aplicabile în construcția de drumuri, este necesară stabilirea și realizarea unui traseu ocolitor în zona DJ 203L. Realizarea acestui traseu presupune traversarea unor proprietăți private aflate în vecinătatea drumului județean și implicit acordul proprietarilor pentru suprafața de 96 mp, intravilan, situată în sat Cocârceni, nr. 87, comuna Cozieni, județul Buzău, înscrisă în cartea funciară nr. 20810, respectiv suprafața de 141 mp, intravilan situată în sat Izvoarele, comuna Bozioru, județul Buzău, înscrisă în cartea funciară nr. 20362.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, este o lege specială care stabilește cadrul juridic pentru luarea măsurilor necesare executării lucrărilor de construcție, reabilitare și modernizare a drumurilor de interes județean.

Potrivit art. 2 alin. (1) lit. (a) din Legea nr. 255/2010, lucrările de reabilitare de drumuri de interes județean sunt declarate de utilitate publică.

Având în vedere prevederile legii menționate mai sus, a faptului că, finalitatea proiectului de utilitate publică conduce la îmbunătățirea calității vieții cetățenilor prin reabilitarea infrastructurii respectiv desfășurarea traficului în

condiții de siguranță și confort, propun următorul proiect de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean „Reabilitare DJ 203L între km 29+400-50+000 Cozieni – Bozioru – Brăești, județul Buzău”.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL NEAGU