

**ROMÂNIA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**

**HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea declanșării procedurii de achiziție a unui teren proprietate privată în suprafață de 1698 mp., situat în sat Pietroasele, comuna Pietroasele, în scopul implementării proiectului „Valorificarea potențialului turistic natural și antropoc pentru dezvoltarea durabilă a județului Buzău”**

Consiliul Județean Buzău;  
Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr. 11069/20.06.2023;
- raportul Direcției pentru administrarea patrimoniului și investiții înregistrat sub nr. 11070/20.06.2023;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr.171/2022 pentru aprobarea fișei proiectului „Valorificarea potențialului turistic natural și antropoc pentru dezvoltarea durabilă a Județului Buzău”, ce urmează a fi promovat spre finanțare nerambursabilă în cadrul Programului Regional Sud-Est 2021-2027 – formă actualizată II;
- raportul de evaluare nr. 53/19.05.2023 întocmit de evaluator autorizat;
- prevederile art. 29 alin. (1) lit. „a” din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 863 alin. (1) lit. „d” din Codul Civil,

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 declanșarea procedurii de achiziționare a terenului proprietate privată persoane fizice în suprafață de 1698 mp. situat în sat Pietroasele, comuna Pietroasele, carte funciară nr. 31332 în scopul implementării proiectului „Valorificarea potențialului turistic natural și antropoc pentru dezvoltarea durabilă a Județului Buzău”.

**Art. 2.** Se aprobă Raportul de evaluare a proprietății imobiliare menționată la art. 1 întocmit de evaluator autorizat și prevăzut în anexa care face parte din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se numește Comisia de negociere a prețului achiziției terenului în următoarea componență:

1. \_\_\_\_\_ - consilier județean, grup PSD;
2. \_\_\_\_\_ - consilier județean, grup PNL;
3. \_\_\_\_\_ - consilier județean, grup PMP;
4. Ciolan Liviu-Mihail – director executiv, Direcția economică;
5. Piron Nicolae - Șef birou, Direcția juridică și administrație publică locală;
6. Ion Diana – consilier, Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții;
7. Tănase Ana-Maria - consilier, Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții.

**Art. 4.** Direcția pentru administrarea patrimoniului și investiții, Direcția economică și Direcția juridică și administrație publică locală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 5.** Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului – Județul Buzău, persoanelor nominalizate la art. 3 și structurilor menționate la art. 4 precum și publicarea pe site-ul Consiliului Județean Buzău.

**PREȘEDINTE,**

**PETRE – EMANOIL NEAGU**

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

**MIHAI – LAURENȚIU GAVRILĂ**

**NR. 146  
BUZĂU, 22 Iunie 2023**

## Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare pentru determinarea valorii de piata a terenului



**PROPRIETAR:** Capota Maria, Capota Marcel si Capota Elena  
**CLIENT:** Consiliul Judetean BUZAU  
**UTILIZATOR:** Consiliul Judetean BUZAU  
**ADRESA:** Intravilan, Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau

**VALOAREA DE PIATA:** EUR 23.100  
 ( 1 EUR = 4,9783 RON)  
 RON 114.999

**METODE DE EVALUARE**  
 Abordarea prin piata: EUR 23.100,  
 echivalent 114.999 Lei

**Suprafata terenului:**  
 1.698 mp

**Data**  
 Evaluarii: 19.05.2023

## CUPRINS

1. SINTEZA EVALUARII.....	3
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	4
2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI.....	4
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
2.1.2. CERTIFICARE.....	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI .....	5
SCOPUL EVALUARII .....	5
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII. DREPTURI EVALUATE .....	5
TIPUL VALORII.....	5
DATA EVALUARII .....	5
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII .....	5
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA: .....	6
IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE.....	6
Ipoteze .....	6
RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	8
DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU SEV .....	8
ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL .....	8
VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE.....	9
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE .....	9
3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUARII .....	9
IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE .....	9
DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....	9
3.1.1. Locație – aspecte generale.....	9
3.1.2. Locația specifică. Descriere teren .....	10
CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	10
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	10
3.1.3. Definierea pietei. Cererea, oferta, echilibrul pietei.....	10
3.1.1. Descrierea pieței.....	11
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	14
ABORDAREA PRIN PIATA .....	14
4.1.1. Metoda comparației directe.....	14
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	15
ANEXA 1 - DETERMINAREA VALORII DE PIATA PRIN COMPARATIE .....	16
ANEXA 2 – AMPLASARE TEREN.....	19
ANEXA 3 – EXTRASE DE PREȚURI DE PE PIATA.....	19
ANEXA 4 – ACTE.....	22

## 1. SINTEZA EVALUARII

<b><u>OBIECTUL EVALUAT:</u></b>	<b>TEREN INTRAVILAN</b>
<b><u>TIPUL PROPRIETATII:</u></b>	Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
<b><u>PROPRIETAR:</u></b>	Capota Maria, Capota Marcel si Capota Elena
<b><u>UTILIZATORUL EVALUARII:</u></b>	Consiliul Judetean BUZAU
<b><u>LOCALIZARE:</u></b>	Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau ;
<b><u>TERENUL:</u></b>	1.698 mp
<b><u>DATA EVALUARII / RAPORTULUI:</u></b>	19.05.2023
<b><u>DREPTUL EVALUAT:</u></b>	dreptul deplin de proprietate asupra terenului
<b><u>SCOPUL EVALUARII:</u></b>	determinarea valorii terenului pentru tranzactionare
<b><u>BAZA EVALUARII:</u></b>	valoarea de piata
<b><u>CONCLUZIA ASUPRA VALORII:</u></b>	

Valoarea de piata estimata a proprietatii (fara TVA), in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii este valoarea obtinuta prin **abordarea prin piata, rotunjita:**

**23.100 EUR**

echivalent cu **114.999 lei** (la cursul de 4,9783 lei/EUR)

Intocmit: EVALUATOR AUTORIZAT EPI  
COTEANU ROBERT MIRCEA



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### Identificarea si competenta evaluatorului

#### 2.1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul Coteanu Robert Mircea, administrator al SC Evalgraf General Consult SRL, domiciliat in Buzau, Str. G-ral Grigore Bastan, Bl. 51, Sc. B, Ap. 59, Jud. Buzau, membru titular ANEVAR din anul 2011, posesor al legitimatiei 11769, avand adresa mail: [office@evalgraf.ro](mailto:office@evalgraf.ro), am afectuat prezentul raport de evaluare la solicitarea CJ Buzau, prin Dna. Bacanu Luminita Gerogeta.

### DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare ale ANEVAR 2022** și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

#### 2.1.2. CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit / indeplinesc programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competenta sa efectuez acest raport de evaluare;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

**Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati**

**Clientul lucrării:** Consiliul Judetean BUZAU

**Utilizator desemnat:** Consiliul Judetean BUZAU

Avand in vedere Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatarul lucrării.

**Scopul evaluării**

Evaluarea este ceruta pentru determinarea valorii activului societatii (terenuri) de unde rezulta ca tipul valorii estimate in raport este **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare (SEV 310, Cerinte, alin.4). Evaluarea nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

**Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi evaluate**

Activul subiect al evaluării il constituie proprietatea imobiliara **TEREN INTRAVILAN**, situat in **Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau** aflat in proprietatea **Capota Maria, Capota Marcel si Capota Elena**, iar dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate asupra terenului.

**Tipul valorii**

In prezentul raport se urmareste estimarea **valorii de piata** a bunului imobil, conform SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru determinarea valorii activului societatii (terenuri) (IVS 310).

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general), pct.29: „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la **data evaluării**, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct. 35: “ **Valoarea de piata** este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.

**Data Evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare datei evaluării, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Data evaluării este **19.05.2023**, corespunzatoare unui curs de **4,9783 lei/EUR**.

**Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării**

- Evaluatorul a **examinat** situatia terenului pusa la dispozitie de catre proprietar si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Raspundabilitatea asupra informatiilor in baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revine clientului.
- Cu aceasta ocazie s-au notat caracteristicile terenului.
- Inspectia a fost nein vaziva, nu s-a investigat existenta unor eventuali contaminanti sau a retelelor magistrale de utilitati.

## Natura si sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante au fost puse la dispozitie de catre proprietar;
  - Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului au fost luate in considerare conform planurilor si documentelor puse la dispozitie de catre proprietar;
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie.

- Informatii de piata obtinute:
  - Pentru teren : site-uri de specialitate [www.olx.ro](http://www.olx.ro) si [www.storia.ro](http://www.storia.ro)
- Surse bibliografice:

- "EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE"

Editia romana dupa editia in limba engleza originala editata de Appraisal Institute – Chicago, SUA.

- "STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2022  
(incorporeaza Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013)
  - SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
  - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
  - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
  - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
  - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
  - SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
  - GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

## Ipoteze, ipoteze speciale

Principalele ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

### ***Ipoteze***

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara este neocupata in cazul transferului ipotetic;
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.



- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele descrise in raport; in urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Evaluatorul a **examinat** Planul imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul sau reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele cadastrale invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- Valoarea evaluata este valabilă numai la data evaluării și s-ar putea ca ea să nu fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; 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, al proprietarului, al clientului și al destinatarului raportului;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

**Declararea conformității evaluării cu SEV**

Subsemnatul COTEANU ROBERT, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar, în conformitate cu cerințele Standardului de Evaluare a bunurilor, ANEVAR "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 5, alin. (k), următoarele:

- În baza solicitării reprezentantului CJ Buzău, **Dna. Albu Madalina**, am evaluat proprietatea imobiliară **TEREN INTRAVILAN** situat în **Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzău**, aflată în proprietatea **Capota Maria, Capota Marcel și Capota Elena**.
- Am fost solicitați să întocmim o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare.
- Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt **Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR – ediția 2022** (incorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) – ediția 2013).

**Abordarea în evaluare și raționamentul****Abordarea prin piață**

Conform SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare:

*"C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, abordarea prin piață se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.*

*C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra proprietății imobiliare, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. .... Un criteriu de comparație este util numai atunci când este*

selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

Pentru celelalte abordări posibile pentru evaluarea terenului (*parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)*) nu am găsit informații suficiente și credibile și din acest motiv nu au fost utilizate.

#### Valoarea sau valorile obținute

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi platită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc). La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea a fost exprimată și în valută (EUR).

#### Data raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 19.05.2023.

### 3. DESCRIEREA ACTIVULUI SUBIECT AL EVALUĂRII

#### IDENTIFICAREA ACTIVULUI. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost identificată la adresa: **Intravilan, Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau.**

##### Descrierea dreptului asupra proprietății imobiliare

Dreptul de proprietate asupra terenului este deplin; conform declarației proprietarului și a situației transmise de acesta, Extras CF 124652/19.09.2022.

Proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului Certificat de urbanism, raportul s-a realizat în ipoteza că terenul este constructibil și nu are vicii ascunse (conduite de apă, gaze, etc).

Evaluatorul presupune, ca ipoteza de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil, și nu acordă nici o garanție referitor la corectitudinea actelor privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

#### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

##### 3.1.1. Locație – aspecte generale

Terenul este amplasat în **Intravilan, Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau**, în zona mediană a localității. Topografia cartierului este colinar, înclinat. Utilitățile zonei: apă și electricitate.

- *Caracterul zonei :*

Caracterul zonei în care se află proprietatea evaluată este rezidențial.

- *Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:*

Zona s-a transformat în ultimii ani într-o zonă agro-industrială. Ritmul de creștere al spațiilor noi construite, dar mai ales modernizate sau reabilitate este mediu. Tendința înregistrată de prețul proprietăților imobiliare a fost crescătoare până în anul 2008 după care a cunoscut o primă fază de stagnare (prima parte a anului 2009, când piața a “înghețat”) apoi o scădere continuă până în anii 2018-2019 când a început o ușoară creștere până la data prezentei.

În prezent piața este în expectativă, previziunile sunt de scădere a volumului de tranzacții și al prețurilor.

### **3.1.2. Locatia specifica. Descriere teren**

Adresa exacta: Intravilan, Sat Pietroasele, Com. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau

Tipul terenului: INTRAVILAN

Categoria de folosinta: arabil

Topografia si forma: teren plan, forma poligonala.

Dimensiuni: suprafata terenului este de 1.698 mp.

Accesul se face din drum pietruit.

Regimul juridic al drumului de acces: public.

Utilitati: terenul are in apropiere retea de alimentare cu energie si apa.

Utilizarea actuala: plantat cu vita de vie.

Detinut de: proprietar.

### **CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conform SEV 100 - Cadrul general, pct.32: *Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale ale terenului liber.

Vom analiza CMBU a terenului liber.

Din studiul asupra pietei aferente zonei in care este amplasata proprietatea s-a constatat ca singura utilizare legal permisa, fizic posibila si fezabila financiar si care reprezinta **cea mai buna utilizare este aceea de teren cu utilizare rezidentiala.**

### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

#### ***3.1.3. Definirea pietei. Cererea, oferta, echilibrul pietei***

**Piața imobiliară** este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății.

### 3.1.1. Descrierea pieței

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, prețurile de tranzacționare sunt în scădere. Tranzacțiile sunt relativ rare, la prețuri sub nivelul ofertelor. Tipul de piață imobiliară avută în vedere, în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol, este **piața imobiliară pentru teren intravilan – categoria de folosință "arabil"**. Având în vedere particularitățile proprietății subiect (plantat vita de vie), precum și limitarea în piața a acestui tip de teren, deschiderea acestuia la strada, utilități, gradul de inclinare, etc, evaluatorul a adecvat și ajustat comparabilele în acest sens.

Piața din Jud. Buzău respectă trendul național, prețurile terenurilor stagnând, ba chiar coborând în această zonă, din cauza lipsei banilor și a investitorilor. Dacă în țară terenurile pe care au funcționat fostele fabrici, active înainte de Revoluție și imediat după, încă mai sunt atractive, în zona, nici acestea nu îi atrag pe investitori, în principal din cauza lipsei potențialului de dezvoltare al afacerilor.

"Principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare nu îl reprezintă prețul, ci precauția potențialilor cumpărători. O serie de tranzacții au fost amânate din cauza îngrijorărilor legate de instabilitatea politică și economică, evoluția slabă a leului față de euro, dar și din cauza limitărilor legate de PUZ. O cerință comună, care amenință finalizarea de tranzacții este existența autorizațiilor de construcție și a PUZ-ului, în condițiile în care multe companii cumpără terenuri pentru a începe construcția imediat, nu să aștepte îmbunătățirea pieței", se arată în cel mai recent raport al furnizorilor de informații imobiliare.

Prețurile terenurilor au stagnat în ultimii doi ani, însă principalul factor care limitează activitatea de tranzacționare pe acest segment nu este prețul, ci instabilitatea politică și economică și evoluția cursului de schimb. În județul Buzău, numărul tranzacțiilor cu terenuri a scăzut dramatic, lipsa lichidităților și a investitorilor, băgând în conservare acest segment imobiliar".

Prin **comasare de terenuri** se înțelege gruparea a două sau mai multe loturi de pământ aparținând unor deținători diferiți, în scopul asigurării exploatării lor agricole mai eficiente. Comasarea de terenuri comportă un schimb de terenuri între doi sau mai mulți deținători.

Schimbul de terenuri agricole se face în suprafețe egale sau prin echivalare, atunci când terenurile diferă în privința fertilității sau a categoriei de folosință. În cazul în care terenurile ce se schimbă în vederea comasării și sistematizării unităților agricole se găsesc obiective de investiții, acestea se evaluează la valoarea lor reală, iar beneficiarul prin bunurile evaluate va compensa celelalte părți, diferența față de valoarea bunurilor date în schimb prin comasare de terenuri. Fiecare teren dobândește situația juridică a terenului pe care îl înlocuiește, cu respectarea drepturilor reale preexistente. Punerea în posesie se face la data convenită de părți, sau în lipsa unei asemenea convenții, în termenul prevăzut de lege. În cadrul acțiunii de comasare, poate fi schimbată destinația și categoria de folosință a terenurilor, dar numai cu stricta respectare a prevederilor legale în materie.

#### Analiza cererii

**Cererea** constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietății tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind sistemul bancar, mai exact îndeplinirea condițiilor pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități, caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30 - 50% mai mici.

"Dacă piața apartamentelor se mai mișcă, cea a terenurilor este aproape blocată. Nu există prea multe cereri pentru terenuri, sunt puțini cei care vor să mai cumpere la ora aceasta teren, doar unul, doi clienți cer informații despre oferta de terenuri și caută în mod special terenuri agricole mari, dar prețurile pentru aceste categorii de terenuri, au crescut foarte mult, datorită investitorilor din domeniul agricol".

De la an la an, pământul pentru agricultură se scumpește, iar samsarii vor să pună mâna pe cele mai bune loturi, pentru a le vinde la suprapreț sau pentru a construi ansambluri rezidențiale, aproape de marile orașe.

În prezent, cele mai bune parcele de teren arabil de la noi costă între 5.000 și 7.000 de euro.

Cei care investesc azi un euro în teren arabil pot câștiga în câțiva ani zece euro, dacă ținem cont că în alte țări, prețurile sunt de 10 - 15 ori mai mari. Astfel, achiziția de terenuri agricole este investiția momentului.

Dacă ținem cont și de costurile mici cu forța de muncă și prețul mic pentru un hectar, nu e de mirare că străinii se dau în vânt după pământul românesc. Numai că în lipsa unei legislații care să promoveze dezvoltarea agricolă, unele investiții sunt strict speculative. Laurențiu Baciuc spune că străinii sunt susținuți de guvernele și băncile din țările de origine pentru a cumpăra terenuri în România. Francezii de exemplu, au dobânzi preferențiale, care ajung și la 1%. Italienii au beneficiat și ei de sprijin, iar acum administrează cele mai bune terenuri din Ardeal. Din păcate, așa cum arată datele APIA, suprafețe uriașe sunt lăsate pârloagă.

Deși pare o investiție speculativă excelentă, evoluția estimată a prețului hectarului agricol, poate genera o realitate îngrijorătoare pentru economia locală. Laurențiu Baciuc îi îndeamnă pe români să nu își vândă pământurile. „Străinii vin la noi, cumpără teren ieftin și obțin producții bune cu cheltuială mică. Recolta o vând în țările de origine, pe bani grei, iar România nu va mai putea asigura necesarul de alimente pentru populație”, spune el.

De cealaltă parte, secretarul de stat în Ministerul Agriculturii, Achim Irimescu, nu se așteaptă să apară vreun șoc, din punct de vedere al prețurilor, după liberalizarea pieței funciare în 2014. Circa 30% din terenurile agricole sunt deținute de orășeni, care, dacă le-ar vinde, ar trăi mai bine, consideră el.

#### **Analiza ofertei competitive**

**Oferta** reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile cu forța de muncă și costurile de producție rămân constante.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare din ultimul timp și criza imobiliară ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, proprietarii preferând în unele cazuri să mai aștepte cu vânzarea, până când vor apărea condiții mai favorabile sau alte creșteri ale prețurilor.

De asemenea, se constată că majoritatea dezvoltatorilor își reanalizează proiectele, a căror construcție nu a fost începută și finanțarea bancară nu a fost atrasă, fiind posibil să mai asistăm în următoarea perioadă și la alte amânări de proiecte.

Oferta este de asemenea redusă, ca urmare a efectelor actualelor condiții economice, ce au condus la diminuarea prețurilor pentru astfel de proprietăți.

## **Echilibrul pieței**

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic, spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a prețurilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii, este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor.

Pe termen scurt, se poate afirma ca piata este foarte puțin activa – adica ofertantii sunt foarte multi, solicitanti foarte putini.

Practic, majoritatea solicitantilor sunt acea categorie, de doritori specializați în tranzacții imobiliare, în condiții de stres (vânzatori obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

La nivelul județului Buzău, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pentru proprietăți similare, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate, care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare.

Ținând cont de cele prezentate mai sus, se poate concluziona faptul că punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse, iar condițiile de finanțare relativ restrictive.

Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere caracteristicile acesteia, nu se poate vorbi de o piață funcțională. Oferta similară este redusă pentru potențialul cumparator, având în vedere unicitatea proprietății, drept de proprietate, suprafață, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de destinația permisă legal și se manifesta mai intens sau mai slab, în funcție de posibilitățile de dezvoltare ulterioare. Piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea cererii.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile. Există tranzacții foarte puține și pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile în zone similare, s-au determinat trenduri și s-au determinat valori analizând oferta de piață.

Prețul mediu al terenurilor a avut un trend ascendent în 2008 și nu există niciun semn că vor scădea, mai ales pe fondul liberalizării pieței din 2014. Terenurile continuă să fie o oportunitate atractivă, atât pentru români cât și pentru străini, în ciuda creșterii prețurilor.

Estimăm că prețurile vor crește la o medie de 5.500 - 8.000 de euro pe hectar până în 2022 pentru terenurile agricole și cu 10% față de 2020-2021 cele pentru construcții.

Ofertele luate în calcul la analiza se negociază și s-au aplicat ajustări (prezentate în Anexe).

**Ipoteze speciale:** nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.

Concluzie - Pentru proprietatea analizată nu estimăm riscuri proprii.

#### 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizata **abordarea prin piata**.

Pentru celelalte abordari posibile pentru evaluarea terenului (*parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduala a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)*) nu am gasit informatii suficiente si credibile si din acest motiv nu au fost utilizate.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

##### Abordarea prin piata

###### 4.1.1. Metoda comparatiei directe.

Pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda comparatiilor directe care, ca si celelalte metode de evaluare, este guvernata de principiul **substitutiei** – principiu de prim rang – care spune ca „nici un cumparator „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) **comparabile** (similare) si **competitive**.

**Metoda comparatiei directe** se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere pentru scopul evaluarii si se aplica atunci cand exista vanzari de terenuri comparabile.

Valoarea de piata a terenului s-a estimat in conditiile **celei mai bune utilizari**.

Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri.

Grila de calcul este prezentata in anexa.

**VALOARE TOTALA TEREN (rotunjita) = 23.100 EUR echivalent cu 114.999 lei**



## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In final s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

Adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat opinia finala asupra valorii proprietatii subiect.

**Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta si adecvata este abordarea utilizata scopului si utilizarii evaluării. Adecvarea unei abordari si a metodei din cadrul abordarii se referă direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea acesteia pe piata.

**Precizia:** Precizia evaluarii este legata de increderea evaluatorului in acuratetea datelor / informatiilor folosite in procedurile si tehnicile de analiza aplicate precum si in abordarile in evaluare utilizate, cu alte cuvinte este data de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor si a calculelor efectuate precum si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

**Cantitatea informatiilor:** Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatului unei abordari in evaluare. Ambele criterii au fost studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor furnizate de o anumita comparabila sau de o anumită abordare.

	Abordarea prin piata
Adecvarea	Da
Precizia	S-au gasit informatii de piata relativ adecvate pentru a folosi aceasta abordare
Cantitatea informatiilor	Informatiile de piata obtinute sunt relativ adecvate si suficiente pentru a folosi aceasta abordare

Avand in vedere cele de mai sus concluzia asupra valorii este: **valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare (fara TVA), in conditiile in care plata s-ar face integral la data vanzarii, este valoarea obtinuta prin abordarea prin piata, rotunjita, de:**

**23.100 EUR**

echivalent cu **114.999 lei** (la cursul de 4,9783 lei/EUR)

Intocmit

Evaluator autorizat EPI COTEANU ROBERT



**ANEXE:**

1. Grila comparatiei directe
2. Comparabile utilizate (oferte de vanzare)
3. Documente proprietate
4. Amplasamentul proprietatii

## Anexa 1 - Determinarea valorii de piata prin comparatie

19.05.2023

4.9783 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	1,698 mp	400 mp	815 mp	1,448 mp
Pret oferta/vanzare (€)		7,500 €	14,900 €	24,000 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		18.75	18.28	16.57
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0.9	-0.9	-0.8
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/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)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/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)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/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)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/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)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/mp
CONDITII DE PIATA	19.05.2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.8 €/mp	17.4 €/mp	15.7 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau	Pietroasele, Jud. Buzau	Pietroasele, Jud. Buzau	Lipia, Com. Meret, Jud. Buzau
Comparativ cu subiectul		localizare similara	localizare mai slaba	localizare similara
Cuquantum Ajustare (%)		0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	1.7	0.0
PRET AJUSTAT (€/mp)		17.8 €/mp	19.1 €/mp	15.7 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		17.8 €/mp	19.1 €/mp	15.7 €/mp
CMBU	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		17.8 €/mp	19.1 €/mp	15.7 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu sunt	Nu sunt	cladirii demolabile	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	2.9	0.0
Pret ajustat (€/mp)		17.8 €/mp	22.0 €/mp	15.7 €/mp

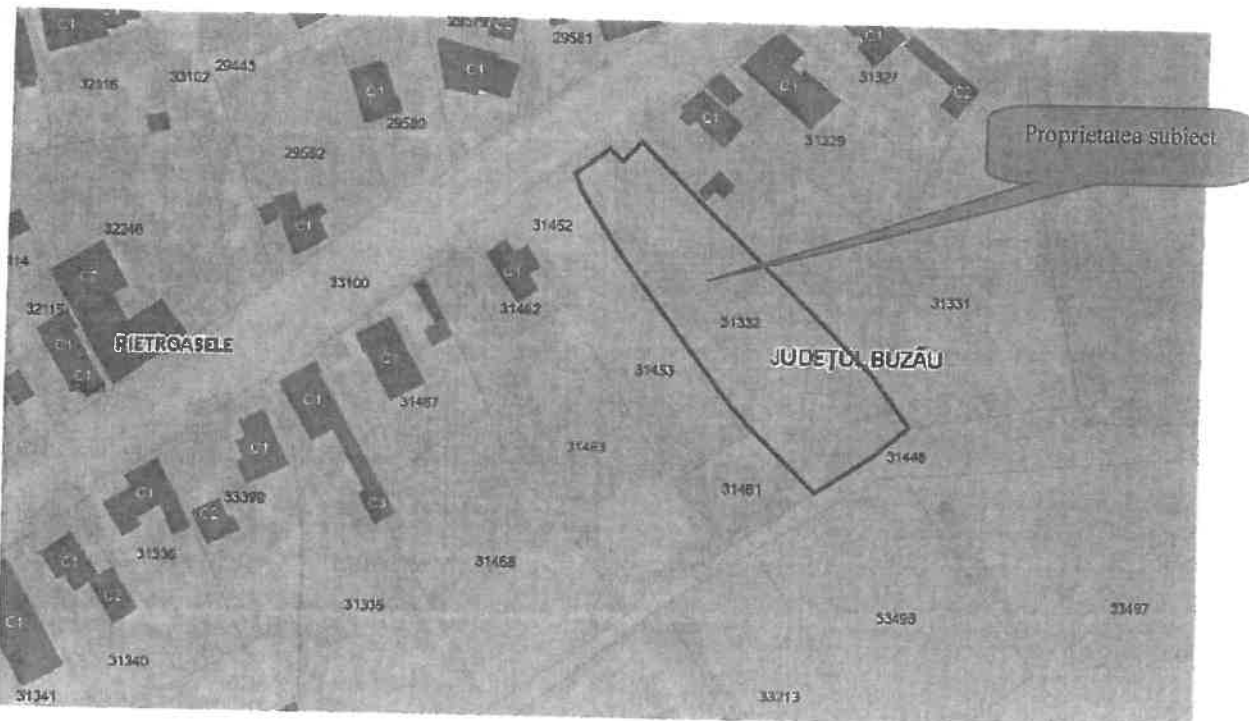
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	1,698 mp	400 mp	815 mp	1,448 mp
Cuantiun Ajustare (%)		-6%	-4%	-1%
Cuantiun ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (€/mp)		16.7 €/mp	18.3 €/mp	15.5 €/mp
<b>Topografie / Relief</b>	<b>Inclinat</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>
Cuantiun Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Cuantiun ajustare (€/mp)		-0.5	-0.6	-0.5
Pret ajustat (€/mp)		16.1 €/mp	17.7 €/mp	15.1 €/mp
<b>Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren</b>	<b>forma regulata, cu deschidere la drum</b>	<b>forma regulata, cu deschidere la drum</b>	<b>forma regulata, cu deschidere la drum</b>	<b>forma regulata, cu deschidere la drum</b>
Deschidere / latime (ml)	8.86	13.00	34.43	37.44
Raport laturi	0.05	0.42	1.45	0.97
Cuantiun ajustare (€/mp)		-0.7	-2.7	-1.5
Pret ajustat (€/mp)		15.5 €/mp	15.0 €/mp	13.6 €/mp
<b>Utilitati</b>	<b>utilitati in apropiere</b>	<b>apa, posibilitate energie</b>	<b>apa, energie pe teren</b>	<b>similar</b>
Cuantiun Ajustare (%)		-5%	-8%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		-0.9	-1.5	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-18%	-19%	-13%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-3.3	-3.9	-2.1
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		<b>14.6 €/mp</b>	<b>13.5 €/mp</b>	<b>13.6 €/mp</b>
<b>Pret ajustat (€/mp)</b>		<b>14.6 €/mp</b>	<b>13.5 €/mp</b>	<b>13.6 €/mp</b>
Ajustare neta (%)		-18.25%	-22.45%	-13.47%
Ajustare bruta		3.3	7.4	2.1
Ajustare bruta (%)		18.25%	42.45%	13.47%
<b>*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima</b>		<b>COMPARABILA C</b>		

<b>VALOAREA de PIATA a TERENULUI</b>	<b>114,999 lei</b>	<b>23,100 €</b>
1,698 mp	68 Lei/mp	14 €/mp
Curs de schimb valabila la data evaluarii	19.05.2023	4.9783 lei/euro

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara, respectiv comparabila, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
<b>Marja negociere</b>	-5%	-5%	-5%
Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Comparabilele au fost ajustate diferit pentru a aduce la acelasi nivel preturile/mp de ofertare.			
Explicatii ajustari			
<b>Localizare</b>	0%	10%	0%
Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. Estimarea procentuala se face proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. A fost ajustata comparabila B pentru amplasare mai slaba.			
<b>Caracteristici fizice (suprafata)</b>	-6%	-4%	-1%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare liniara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari de pozitive pentru comparabilele A si C, negative pentru comparabila B, acestea avand suprafata mai mare, respectiv mai mica fata de suprafata proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 1000 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 5%, constatata prin studiile de piata intreprinse de evaluator, prin tehnica Interviuului. Ajustarea aplicata a fost calculata proportional cu procentul de 5%, aferent suprafetei de 1000 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru edificarea unei locuinte in mediul rural.			
<b>Amenajari exterioare (strazi, trotuare)</b>	0%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand acces similar proprietatii analizate; dispun de acces din drum asfaltat.			
<b>Topografie / Relief</b>	-3%	-3%	-3%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
<b>Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren</b>	-4%	-14%	-9%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari de negative pentru toate comparabilele, acestea avand proportia laturilor mai favorabila, fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. Evaluatorul a utilizat tehnica Interviuului.			
<b>Utilitati</b>	-5%	-8%	0%
S-au aplicat ajustari negative de pentru comparabilele A si B Intrucat beneficiaza de utilitati in plus.			

## Anexa 2 – Amplasare teren



## Anexa 3 – Extrase de preturi de pe piata

### Comparabila A:



PRIVAT ⓘ



Elena Valentina

Pe OLX din august 2021

Active pe OLX din 2023

☎ 073 627 2308

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Pietrosasele,  
Buzău



Postat 11 mai 2023



## Teren intravilan

**7 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

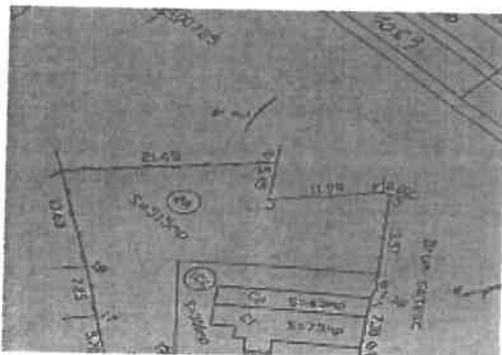
Suprafata utila: 400 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Vând teren intravilan, suprafață 400mp, racordat la apa, cu posibilitate de curent electric și internet. Terenul se află în localitatea Pietroasele, foarte aproape de centru, grădiniță și școală. Deschiderea la stradă este de 13 m, iar terenul este drept, ideal pentru construirea unei case.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDgPK2I.html>

### Comparabila B:



PRIVAT



Nicoleta

Pr. C. X. din noiembrie 2022

Act. nr. 10/27.10.2024

☎ 076 439 6200

Trmite mesaj

Mer multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Pietroasele, Buzeu



Postat 25 mai 2023

## Teren de vanzare in centrul Comunei Pietroasele

**14 900 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 815 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Suprafata 815 mp.

Teren intravilan in centrul comunei Pietroasele

Utilitati: apa, curent electric.

La 200 m distanta

Primarie

Scoala

Gradinita

Supermarket

Farmacie

Cec Bank etc.

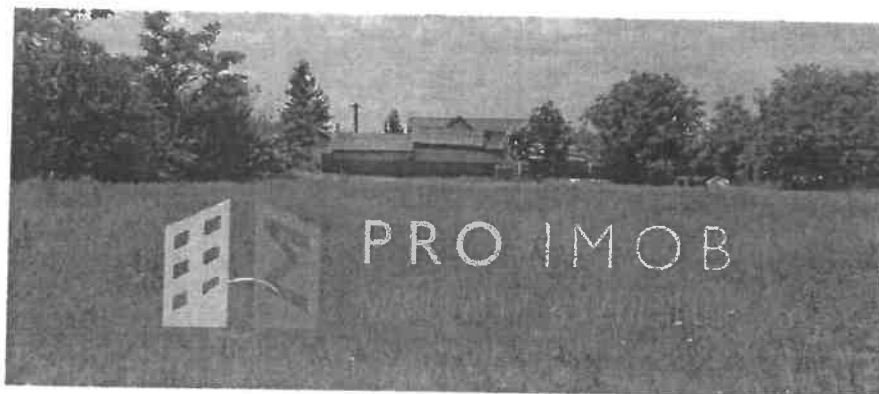
Se vinde de catre proprietar.

Pret: 14900 usor negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-centrul-comunei-pietroasele-IDgJm8h.html>

## Comparabila C:

← Inapoi la lista Teren de vanzare > Buzau > Merel > Lipia > Teren intravilan zona Lipia




 Tina Prundea  
Agenție  
0771 558 216

+40

Alege metoda pentru contact\*

0771 558 216







### Teren intravilan zona Lipia

 Lipia, Merel, Buzau (judet)

#### Prezentare generală

**24 000 €**

17 €/m²

 Suprafață	<b>1.448 m²</b>	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	<b>da</b>	 Tip vânzător	<b>agenție</b>

#### Descriere

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan situat in zona Lipia, in suprafata de 1448 mp, cu o deschidere de 37.44 ml.

Terenul dispune de utilitati in imediata apropiere. Cadastru si intabulare pregatite. Pretul de vanzare este de 24.000 Euro negociabil.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-lipia-IDs5p2.html>

## Anexa 4 – Acte

*Teren Urc. Telușe*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31332 Pietroasele

Nr. cerere	124652
Ziua	12
Luna	09
Anul	2022



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Pietroasele, Str. Unirii, Nr. 128, Jud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral / topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	31332	1.698	Teren imprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>124652 / 12/09/2022</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (JAT Pietroasele); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se infinteaza cartea funciara a imobilului 31332 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 8070.
B2	Act Notarial nr. 339 din 16/12/2004 emis de BNI STOICESCU MIHARA CARMEN;
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/8 1) CAPOTA MARIA
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/8 1) CAPOTA MARCEL
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/8 1) CAPOTA ELENA

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

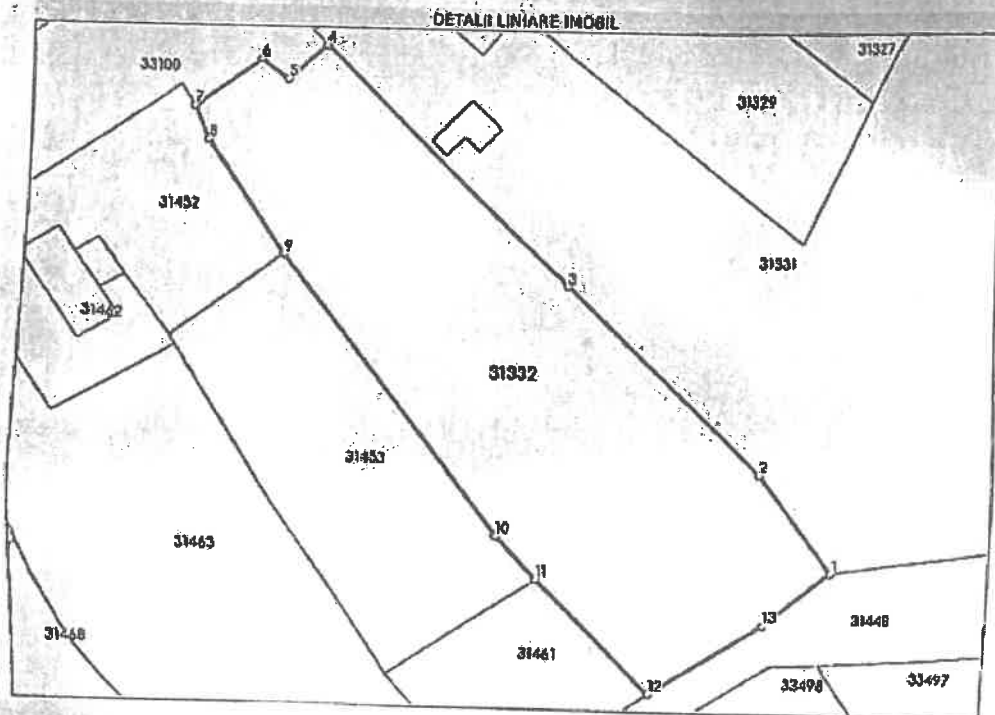


Carte Funciara Nr. 31332 Comuna/Oraş/Municipiu: Pietroase.  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
31332	1.698	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vila	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topa	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	1.200	64	1225	.	
2	arabil	DA	498	103	1227/1	.	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment (m)
1	624.755,039 400.799,31	2	624.747,189 400.745,79	12.934
2	624.747,189 400.745,79	3	624.726,644 400.766,118	28.902
3	624.726,644 400.766,118	4	624.700,474 400.791,49	36.451
4	624.700,474 400.791,49	5	624.696,566 400.787,836	5.35

Carte Funciară Nr. 31332 Comuna/Draș/Municipiu: Pietroasele

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	624.696.566 400.787.836	6	624.693.774 400.789.947	3.512
6	624.693.774 400.789.947	7	624.687.074 400.784.892	8.405
7	624.687.074 400.784.892	8	624.688.597 400.781.288	3.912
8	624.688.597 400.781.288	9	624.696.861 400.768.947	14.852
9	624.696.861 400.768.947	10	624.720.086 400.738.65	38.175
10	624.720.086 400.738.65	11	624.724.248 400.734.133	6.142
11	624.724.248 400.734.133	12	624.736.419 400.722.06	17.139
12	624.736.419 400.722.06	13	624.748.289 400.729.724	14.135
13	624.748.289 400.729.724	1	624.735.031 400.735.51	8.891

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbătarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen Recep. Inscr.

Data soluționării,  
12-09-2022

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ANAMARIA-DANIELA MOLDOVEANU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă și semnătura)

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU  
PREȘEDINTE**

**Nr. 11069/20.06.2023**

**REFERAT**

**a proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării  
procedurii de achiziție a unui teren proprietate privată în  
suprafață de 1698 mp., situat în sat Pietroasele, comuna  
Pietroasele, în scopul implementării proiectului „Valorificarea  
potențialului turistic natural și antropic pentru dezvoltarea  
durabilă a județului Buzău”**

Proiectul de hotărâre inițiat are scopul de a definitiva elementele necesare implementării proiectului cu finanțare europeană „Valorificarea potențialului turistic natural și antropic pentru dezvoltarea durabilă a județului Buzău”.

Un obiectiv al proiectului este restaurarea, consolidarea, protecția și conservarea monumentului istoric – Ansamblul roman de la Pietroasele – Termele Romane și realizarea unui muzeu de sit cu infrastructura de vizitare aferentă.

Ministerul Culturii a transmis în administrare temporară Consiliului Județean Buzău suprafața de 3143 mp. – aferentă sitului, aflat în proprietatea statului, UAT comuna Pietroasele a dat în administrare Consiliului Județean Buzău suprafața de 391 mp. și, pentru a întregi terenul necesar realizării obiectivului menționat este absolut necesară și achiziționarea (cumpărarea) terenului proprietate privată persoane fizice, aflată la limita de vecinătate a sitului arheologic.

În acest mod, vor putea fi îndeplinite exigențele pentru intervenția de reabilitare, consolidare, protecție și conservare a monumentului istoric.

După implementarea și finalizarea proiectului, pe acest teren poate fi organizat de către Muzeul Județean Buzău un șantier arheologic demonstrativ pentru copii ceea ce ar crește atractivitatea obiectivului de patrimoniu.

Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat a estimat valoarea de piață pentru cei 1698 mp. la 23.100 euro.

Propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PREȘEDINTE,**

**PETRE – EMANOIL NEAGU**

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU  
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA  
PATRIMONIULUI ȘI INVESTIȚII  
Nr. 11070/20.06.2023**

**RAPORT**

**la proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării  
procedurii de achiziție a unui teren proprietate privată în  
suprafață de 1698 mp., situat în sat Pietroasele, comuna  
Pietroasele, în scopul implementării proiectului „Valorificarea  
potențialului turistic natural și antropic pentru dezvoltarea  
durabilă a județului Buzău**

Cumpărarea terenului de 1698 mp., proprietate privată persoane fizice este esențială pentru implementarea proiectului, argumente evidențiate și de inițiator.

Proiectul de hotărâre inițiat este prima etapă, urmând ca după negocierea prețului de cumpărare, Consiliul Județean Buzău să aprobe cumpărarea imobilului care se va finaliza cu perfectarea în formă autentică a tranzacției.

Terenul achiziționat va dobândi regimul juridic de bun imobil atestat la domeniul public al județului Buzău.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**IULIAN PETRE**