

1821  
13.08.2021  
Comenzarea 1694 și la 1792

BACIU DANIELA PFA  
STR. SPERAN'EI NR.9. BUZĂU  
NR.REG.COM. F10/687/2004  
C.I.F. 20412243  
CONT. RO64 BTRL 01001202P61441XX  
BANCA TRANSILVANIA BUZĂU  
Email: baciud@yahoo.com  
Gmail: danabaciu1958@gmail.com

Nr.11/12.08.2021

**CATRE,  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI PLOIESTI**

La adreselor Dvs. nr. 1694/2021 și nr.1792/2021 prin care CNAIR SA contesta valorile terenurilor intravilane de pe raza municipiului Buzau rog sa fie analizate urmatoarele aspecte:

-valori terenuri intravilane 2020:

INTRAVILAN												
Curti, constructii							Arabil					
	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D
	Central	Median	Periferic				Central	Median	Periferic			
Lei/mp	720	660	624	275	220	70	330	195	165	110	75	17
€/mp	150	138	130	58	45	15	70	40	35	23	15	3,55

Un euro era cotat la 31.12.2019 de catre BNR la valoarea de 4,7793 lei

-valori terenuri intravilane 2021:

INTRAVILAN												
Curti, constructii							Arabil					
	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D	Zona A			Zona B	Zona C	Zona D
	Central	Median	Periferic				Central	Median	Periferic			
€/mp	200	185	175	70	45	15	70	40	35	25	15	10

Un euro era cotat la 31.12.2020 de catre BNR la valoarea de 4,8694 lei

Analizand datele din cele doua tabele, se poate observa ca evaluatorul a estimat o majorare a pretului pentru un mp teren intravilan in zonele A si B teren Cc cat si in zona D categoria intravilan arabil deoarece in aceste zone in cursul anului a existat cerere ceea ce a dus la majorare de pret astfel:

-Zona A pretul unui mp de teren intravilan Cc a fost situat in intervalul 184-250 €/mp

-Zona B pretul unui mp de teren intravilan Cc a fost situat in intervalul 75-77 €/mp

-Zona D pretul unui mp de teren intravilan arabil a fost situat in intervalul 10-11 €/mp

In restul zonelor nu s-au semnalat fluctuatii mari de pret.

Efectele Covid-19 asupra pietei imobiliare s-au resimtit incepand cu data de 9 martie 2020, prin scaderea abrupta a intentiei de achizitie. In perioada 09 martie-30 mai, s-au inregistrat scaderi ale cererii cu pana la 70%, comparativ cu inceputul lunii martie, in cele mai importante orase ale tarii si in aite municipii cum este si Buzau.

Dupa ridicarea starii de urgenta, incepand cu luna iulie 2020 piata imobiliara a inceput sa dea semne timide de revenire, tranzactiile cu apartamente au avut o crestere semnificativa dar pentru terenuri este o stagnare iar loturile de terenuri in afara localitatii Buzau au o mica scadere deoarece nu exista cerere si suprafetele aflate in proprietate sunt loturi foarte mari. Oamenii prefera sa-si cumpere terenuri si sa edifice locuinte in cumunele limitrofe municipiului Buzau deoarece pretul unui mp de teren intravilan este mult mai acceptabil si in aceste comune sunt utilitati publice (en. electrica, apa/canal si gaze).

Analizand ofertele de terenuri intravilane agricole de pe raza municipiului Buzau constat ca in zona D proprietarii acestor loturi au scazut pretul si ofertele variaza intre 4-7 €/mp (rezultand un pret mediu de oferta de 5,66 €/mp),

Mai mult decat atat acestia sunt dispusi sa negocieze aceste preturi, iar coeficientul de negociere din piata este in jur de 10%.

Fata de cele de mai sus se poate estima ca un mp de teren intravilan-arabil situat in zona D a municipiului Buzau este de 5,09 €/mp

#### **TEREN INTRAVILAN AGRICOL ZONA D-BUZAU= 5,00 €/mp**

Aceasta noua valoare a terenului intravilan- agricol zona D de pe raza municipiului Buzau a fost recalculata in conformitate cu art.111 pc.5 din Legea 227/2015 actualizata (Codul fiscal) si este valabil incepand cu data de 16.08. 2021

Fac precizarea ca lucrarea „Studiu de piată privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifice anului precedent pentru municipiul Buzău, municipii, orașe și comune din Județul Buzău 2021” a fost realizata la solicitarea C.N.P.Ploiesti.

Cu deosebita consideratie

Evaluator ANEVAR

Baciu Daniela



Domnului Presedinte al Camerei Notarilor Publici Ploiesti