

PROIECT DE HOTARARE

privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat cu privire la oportunitatea achizitionarii de catre Municipiul Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri (categoria de folosinta -curti constructii), in suprafata totala de 5296 mp, situate in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Industriei nr.1, judetul Buzau, in vederea optimizarii functionale a cailor de acces existente in zona

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **29.09.2022**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.60481/19.09.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice, al Serviciului Urbanism si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.60542/20.09.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- adresa nr.DE 1/17.01.2022 inregistrata la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat sub nr.2547/17.01.2022 formulata de S.C FERMIT S.A, prin intermediul careia se inainteaza propunerea de vanzare a unei suprafete totale de 5296 mp-terenuri avand categoria de folosinta curti-constructii, proprietatea S.C FERMIT S.A la valoarea de 458.369 lei;
- extrasele de carte funciara aferente numerelor cadastrale 34357- teren in suprafata de 71 mp, 34358- teren in suprafata de 3.483 mp, 34359- teren in suprafata de 18 mp, 34360- teren in suprafata de 1.013 mp, 34361- teren in suprafata de 56 mp, 34362- teren in suprafata de 209 mp, 34363- teren in suprafata de 26 mp, 34364- teren in suprafata de 299 mp, 34365- teren in suprafata de 121 mp ;
- mentiunile referatului Compartimentului Administrare Patrimoniu nr. 10954/16.02.2022 si adresa raspuns nr.11478/18.02.2022 catre S.C FERMIT S.A ;
- stipulatiile adresei nr.26/29.03.2022 formulata de catre S.C FERMIT S.A, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.20887/29.03.2022, prin intermediul careia se revine cu propunerea de vanzare a imobilelor terenuri din categoria de folosinta curti-constructii-proprietatea S.C FERMIT S.A la valoarea actualizata de 458.421,76 lei, insotita de raportul de evaluare nr.1/25.03.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Apostol Ion si de balanta contabila cont 2111-terenuri;

-mentiunile Raportului de evaluare nr.24/10.06.2022, inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat, conform procesului-verbal de predare-primire nr.37790/20.06.2022, intocmit de evaluator autorizat Popescu Andra-Elena (numar legitimatie 19154), in cuprinsul caruia se stabileste valoarea de piata estimata la data de 24.05.2022, in suma de 414.450 lei ;

-Informarea nr.59096/14.09.2022 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile art.29, alin.(1), lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizitiile publice, cu modificarile si completarile ulterioare ;

-prevederile HCL nr.35/28.02.2022 privind aprobarea organigramei si statului de functii pentru anul 2022 ale Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, cu modificarile ulterioare;

-prevederile HCL nr._____ privind aprobarea rectificarii bugetului local de venituri si cheltuieli al Municipiului Rm.Sarat pe anul 2022;

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

- prevederile HCL nr.187/28.07.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile august 2022- octombrie 2022;

-prevederile art.127, alin.(3) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.84, alin.(5), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.b) si lit.c), alin.(4), lit.f), coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.a) si lit.g) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat isi exprima acordul cu privire la oportunitatea achizitionarii de catre Municipiul Rm.Sarat a unor bunuri imobile-terenuri (categoria de folosinta –curti constructii), in suprafata totala de 5296 mp, situate in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Industriei nr.1, judetul Buzau, in vederea optimizarii functionale a cailor de acces existente in zona.

(2) Suprafata bunurilor imobile –terenuri ce fac obiectul alin.(1) este prevazuta in extrasele de carte funciara nr. 34357, 34358, 34359, 34360, 34361, 34362, 34363, 34364, 34365 Ramnicu Sarat, care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat ia act de raportul de evaluare nr.24/10.06.2022 inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat, conform procesului-verbal de predare-primire nr.37790/20.06.2022, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Popescu Andra-Elena (numar legitimatie 19154), raport de evaluare potrivit caruia valoarea de piata a imobilelor - terenuri din categoria de folosinta curti-constructii-proprietatea S.C FERMIT S.A este de 414.450 lei (fara TVA).

(2) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii valorii de piata din raportul de evaluare anterior mentionat revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare.

Art.3. (1) Se aproba constituirea unei comisii de negociere a pretului de cumparare a imobilelor –terenuri mentionate la art.1, in urmatoarea componenta:

Domnul/doamna _____, consilier local –presedinte comisie;

Domnul/doamna _____, consilier local -membru;

Domnul/doamna _____, consilier local -membru;

Doamna Tablet Anisoara -Director executiv, Directia economica –aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat -membru;

Doamna Manea Simona -consilier, grad profesional superior, Serviciul Buget-Contabilitate-Compartiment Buget–aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru.

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de catre doamna Dicianu Cristiana-consilier, grad profesional superior, Compartiment Programe cu Finantare Externa- aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat –membru.

Art.4. Comisia mixta constituita conform art.3 are ca obiectiv stabilirea pretului final de achizitie (cumparare) a imobilelor-terenuri (categoria de folosinta –curti constructii), in suprafata totala de 5296 mp, situate in intravilanul Municipiului Rm.Sarat, strada Industriei nr.1, judetul Buzau in vederea optimizarii functionale a cailor de acces existente in zona si isi va desfasura activitatea de la data comunicarii actului administrativ catre persoanele ce o compun si pana la finalizarea operatiunii de negociere prin emiterea unui act administrativ.

Art.5. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism si Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens, respectiv Comisia de negociere constituita conform prevederilor art.3.

Art.6. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Aceasta hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.09.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Neculaiasa Pavel Vasilica**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

Nr. _____
Rm.Sărat **29.09.2022**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.-ul 60.481/19.09.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor bunuri imobile – terenuri (categoria de folosință – curți-construcții), în suprafață totală de 5296 mp, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău, în vederea optimizării funcționale a căilor de acces existente în zonă

Având în vedere corespondența purtată cu S.C. FERMIT S.A, cu sediul social în municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Industriei nr.-ul 1, județul Buzău, prin intermediul căreia se propune spre achiziționare un număr de 9 terenuri, întabulate în Cartea Funciară a municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 34357 -71 mp, nr. 34358 – 3483 mp, nr. 34359 – 18 mp, nr. 34360 – 1013 mp, nr. 34361 – 56 mp, nr. 34362 – 209 mp, nr. 34363 – 26 mp, nr. 34364 – 299 mp și nr. 34365 – 121 mp – toate proprietatea S.C. FERMIT S.A., terenuri ce însumează o suprafață totală de 5296 mp – situate în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 1, județul Buzău, toate având categoria de folosință curți-construcții, se apreciază necesar a se stabili oportunitatea achiziționării acestor imobile, în patrimoniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în vederea dezvoltării socio-economice și urbanistice a unității administrativ-teritoriale, respectiv în vederea optimizării funcționale a căilor de acces existente în zonă.

Ținând seama de prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera b) și c), alin. (4), litera f), art. 139 alin. (2), art. 240 din Ordonanța Guvernului nr.-ul 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor bunuri imobile – terenuri (categoria de folosință – curți-construcții), în suprafață totală de 5296 mp, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău.

Astfel, având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local

al Municipiului Râmnicu Sărat, spre competență dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor bunuri imobile – terenuri (categoria de folosință – curți-construcții), în suprafață totală de 5296 mp, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău în vederea optimizării funcționalea căilor de acces existente în zonă, cu stipulația necesității aprobării și a constituirii unei Comisii de Negociere care să aibă ca principal obiectiv stabilirea prețului final de achiziție a imobilelor terenuri din categoria de folosință curți-construcții, ținând seama de atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul Administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 127, alin (3), art. 129, alin. (2), lit. b) și c), art. 139, alin. (3), lit. a) și g) din actul normativ anterior menționat.

Totodată, propun ca structura/componenta Comisiei de negociere să fie următoarea:

1. Domnul/doamna _____, consilier local-președinte comisie;
2. Domnul/doamna _____, consilier local – membru;
3. Domnul/doamna _____, consilier local – membru;
4. Doamna Tăbleț Anișoara – Director executiv, Direcția economică – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru;
5. Doamna Manea Simona – Compartiment Buget – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru.
6. Secretariatul Comisiei va si asigurat de către domnul/doamna _____;

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT
CÎRJAN SORIN-VALENTIN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 60.542/20.09.2022



APROBAT:
PRIMAR,
CÎRJAN SORIN-VALENTIN

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor bunuri imobile – terenuri (categoria de folosință – curți-construcții), în suprafață totală de 5296 mp, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău, în vederea optimizării funcționale a căilor de acces existente în zonă

Având în vedere:

- ✦ Prevederile art. 129 alin (1), alin. (2) litera b) și c), alin. (4), litera f), art. 139 alin. (2), art. 240 din Ordonanța Guvernului nr.-ul 57/2019 – privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- ✦ Adresa nr.-ul DE 1/17.01.2022, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 2547/17.01.2022 formulată de S.C. FERMIT S.A. – prin intermediul căreia se înaintează propunerea de vânzare a unei suprafețe totale de 5296 mp –terenuri din categoria de folosință curți-construcții – proprietatea S.C. FERMIT S.A. la valoarea de 458.369 lei, respectiv 17,31 euro/mp;
- ✦ Mențiunile Extraselor de Carte Funciară nr.-ul aferente numerelor cadastrale 34357 -71 mp, 34358 – 3483 mp, 34359 – 18 mp, 34360 – 1013 mp, 34361 – 56 mp, 34362 – 209 mp, 34363 – 26 mp, 34364 – 299 mp și 34365 – 121 mp;
- ✦ Mențiunile Referatului Compartimentului Administrare Patrimoniu nr.-ul 10954/16.02.2022 și adresa răspuns nr.-ul 11.478/18.02.2022 către S.C. FERMIT S.A.;
- ✦ Stipulațiile adresei nr.-ul 26/29.03.2022 formulată de către S.C. FERMIT S.A., înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 20.887/29.03.2022, prin intermediul căreia se revine cu propunerea de vânzare a imobilelor terenuri din categoria de folosință curți-construcții – proprietatea S.C. FERMIT S.A. la valoarea actualizată de 458.421 lei, respectiv 20 euro/mp (98,98 lei/mp la un curs de 4,9489 lei/euro valabil în data de 25.03.2022);
- ✦ Mențiunile Raportului de evaluare nr.-ul 01/25.03.2022 înaintat de către S.C. FERMIT S.A. – întocmit de Evaluator Apostol Ion, Beneficiar S.C. FERMIT S.A. – în cuprinsul căruia s-a estimat valoarea terenurilor în suprafață totală de 5296 mp – de 524.187 lei, respectiv 105.920 euro;
- ✦ Mențiunile Raportului de evaluare nr.-ul 24/10.06.2022, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat conform procesului-verbal de predare primire nr.-ul 37.790/20.06.2022,

întocmit de Evaluator Popescu Andra-Elena, la solicitarea Municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stabilește valoarea de piață estimată la data de 24.05.2022 – 418.459 lei, respectiv 84.600 euro.

✚ Informarea nr-ul 59.096/14.09.2022 – Întocmită de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;

Raportat la:

❖ Necesitatea aprobării oportunității achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unui număr de 9 imobile – terenuri din categoria de folosință curți Construcții situate în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat, însumând suprafața de 5296 mp – în vederea optimizării funcționale a căilor de acces existente în zonă;

❖ Imperativitatea constituirii unei Comisii de Negociere care să aibă în vedere stabilirea prețului de achiziție a imobilului, luând în considerare valoarea solicitată de vânzător, respectiv 458.421,76 lei pentru întreaga suprafață, față de cea stabilită în cuprinsul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 24/10.06.2022, întocmit de evaluator ANEVAR – Popescu Andra Elena, respectiv suma de 414.450 lei pentru întreaga suprafață de 5296 mp propuși spre achiziționare;

Pentru considerentele învederate, propunem pe calea prezentului, spre competență analiză și aprobare, proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat cu privire la oportunitatea achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor bunuri imobile – terenuri (categoria de folosință – curți-construcții), în suprafață totală de 5296 mp, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău, în vederea optimizării funcționale a căilor de acces existente în zonă.

Totodată, raportat la considerentele expuse propunem de asemenea, constituirea unei Comisii de Negociere care să aibă ca principal obiectiv stabilirea prețului final de cumpărare a mobilelor terenuri în suprafață totală de 5296 mp - din categoria de folosință - curți construcții, situate în intravilanul Municipiului Râmnicu Sărat, str. Industriei nr.-ul 1, jud. Buzău, Comisie ce va avea următoarea componență:

1. Domnul/doamna _____, consilier local-președinte comisie;
2. Domnul/doamna _____, consilier local – membru;
3. Domnul/doamna _____, consilier local – membru;
4. Doamna Tăbleț Anișoara – Director executiv, Direcția economică – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru;
5. Doamna Manea Simona – Compartiment Buget – Aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat – membru.
6. Secretariatul Comisiei va si asigurat de către domnul/doamna _____;

Serviciul Urbanism

Șef Serviciu – ing. Teodorescu Dragoș Daniel

(Handwritten signature)

**Directia Economică,
Director executiv – Tăbleț Anișoara**

(Handwritten signature)

**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic – Pruteanu Sabina-Elena**

(Handwritten signature)

NR: DE 1 /17.01.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RM.SĂRATIntrare nr.
ziua 17 luna 01 anul 2022

Către,

**Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat
Primaria Municipiului Râmnicu Sărat****Domnului Sorin Cirjan-Primar al Municipiului Ramnicu Sarat**

Revenim la scrisoarea noastra din data de 08.04.2021 prin care am adus in atentie dumneavoastra propunerea privind cedarea suprafetei de 5296 mp teren situat in Aleea Industriei nr. 1 , proprietatea Fermit SA, in schimbul unei suprafete echivalente apartinand Consiliului Local, situatie care nu s-a putut concretiza .

Drept urmare, revenim cu urmatoarea propunere/oferta:

Asa cum v-am precizat si prin scrisoarea sus amintita, societatea noastra a procedat la dezafectarea caii ferate uzinale aflata pe terenul proprietate, rezultand o suprafata totala de **5.296 mp.**, incadrata **in categoria curti constructii asa cum rezulta din cele 9 extrase CF identificate dupa cum urmeaza:**

CF 34357-71 mp, CF 34358-3.483 mp, CF 34359-18 mp., CF 34360-1.013mp, CF 34361-56 mp, CF 34362-209mp., CF 34363-26 mp. CF 34364-299 mp, CF 34365-121 mp.

Vă propunem spre analiza achizitionarea acestui teren, de către CL Râmnicu Sărat și transformarea acestuia in drum de utilitate publica.

In ceea ce priveste valoarea de vanzare a terenului in suprafata de 5.296 mp, precizam ca acesta este inregistrat in contabilitatea societatii noastre la o valoare contabila de 458.369 lei . Luand in considerare tranzactiile efectuate anul precedent respectiv faptul ca un teren similar din aceeasi categorie de folosinta si din aceeasi zona a fost vandut societatii Marina SRL Ramnicu Sarat la pretul de 20 euro/mp (conform calcul atasat), va oferim spre vanzare terenul in cauza la pretul de 17,31 euro/mp, totalizand o valoare de 458.369 lei- nivel stabilit de un expert evaluator ANEVAR .

De asemenea in conditiile in care sunteti de acord cu achizitionarea terenului va propunem ca optiune **compensarea contravalorii terenului cu taxele si impozitele datorate de Fermit SA la bugetul local pentru anului 2022, diferenta urmand sa compenseze o parte din taxele si impozitele anului 2023.**

Fata de cele de mai sus, va rugam sa analizati propunerea noastra ,
sperand intr-un raspuns favorabil.

Anexe :-extrase CF 34357 , CF 34358 , CF 34359 , CF 34360 , CF 34361
, CF 34362, CF 34363, CF 34364, CF 34365;

- Copie factura vanzare teren
- Calcul valoare contabila/mp aferent tranzactie 2021

Cu deosebita consideratie,

Director General

Director Economic

Ing. Pandaru Traian

Ec. Daniela Dumitrascu



**Calcul valoare contabila tranzactie 2021 ,
valoare contabila stabilita de un expert evaluator
ANEVAR :**

- Suprafata totala teren FERMIT SA : 125.635 m.p**
- valoarea contabila : 10.875.435 lei / 31.12.2020**
- valoare lei / m.p. = 86,56 lei / m.p.**
- valoarea euro / m.p.= 86,56 lei / m.p. = 17,67 euro /
m.p.**
- data tranzactie 14.04.2021 la valoarea de 20,00
euro / m.p.**



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 11478 / 18.02.2022

Către

FERMIT S.A.

Mun. Râmnicu Sărat, Șos. Industriei, nr. 1, 125300, jud. Buzău

În atenția d-lui Director general
Ing. Traian PÂNDARU

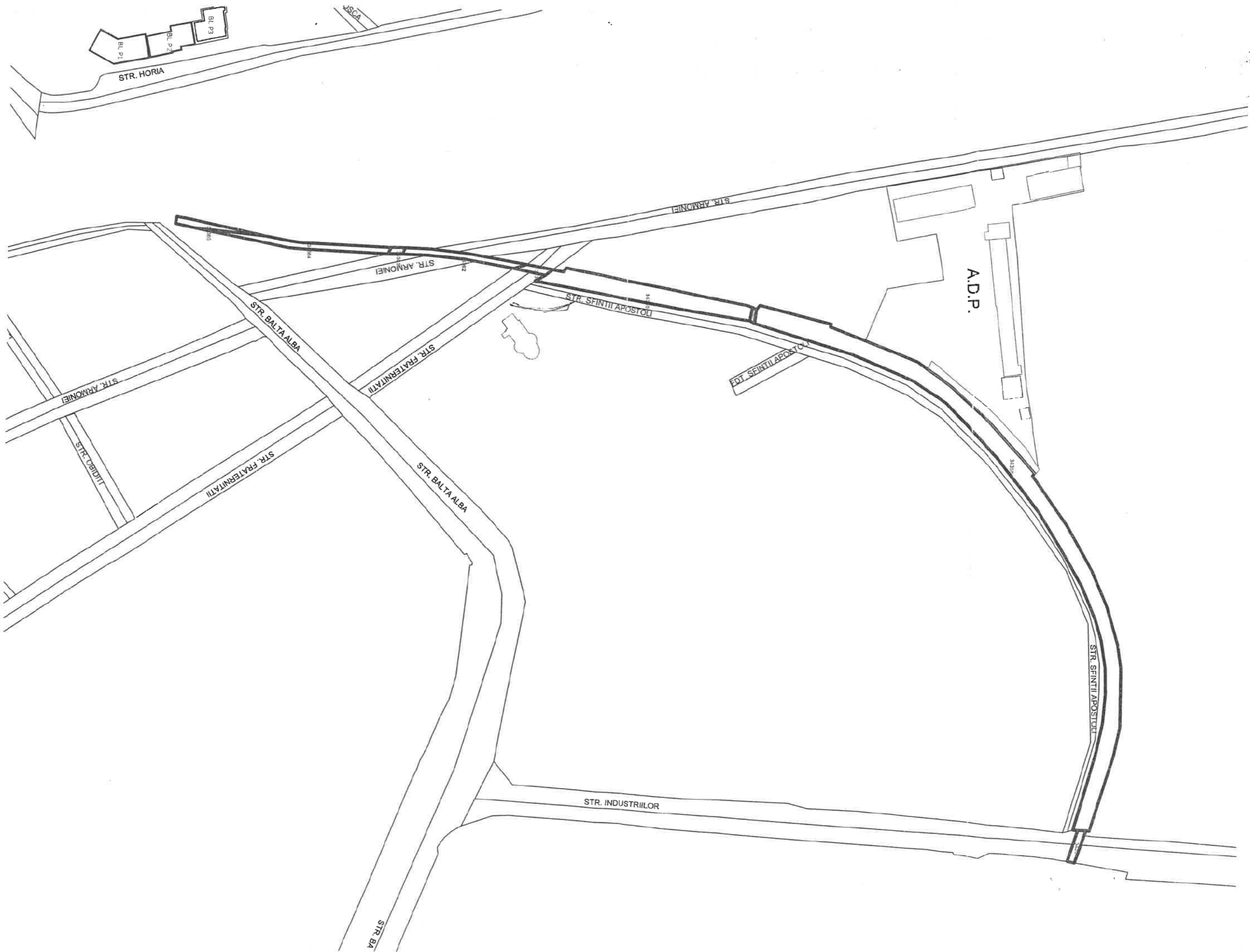
Urmare a analizării cererii dvs. nr. DE 1/17.01.2022 din 12.08.2021, înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 2547/17.01.2022, prin care solicitați analizarea posibilității achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor terenuri în suprafață totală de 5296 mp - proprietatea FERMIT S.A.,

vă comunicăm disponibilitatea Municipiului Râmnicu Sărat de achiziționa bunurile imobile – terenuri la care faceți referire, urmând ca aprobarea cumpărării să facă prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ și a legilor incidente.

Întocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

PRIMAR,
CÎRJAN SOREN-VALENTIN





STR. HORIA

BL. P3
BL. P2
BL. P1

USCA

STR. ARMONIEI

A.D.P.

STR. ARMONIEI

STR. SFINTII APOSTOLI

STR. SFINTII APOSTOLI

STR. BALTA ALBA

STR. FRATERINITATI

STR. ARMONIEI

STR. OBIDI

STR. FRATERINITATI

STR. BALTA ALBA

STR. INDUSTRIILOR

STR. SFINTII APOSTOLI

STR. BA



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 10954 / 16.02.2022

*Propun
soluție de achiziție
în condițiile legii*

APROBAT,



REFERAT

de stabilire a oportunității cumpărării unor imobile - terenuri, proprietate a FERMIT S.A., în suprafață totală de 5296 mp, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Sârbi

Având în vedere:

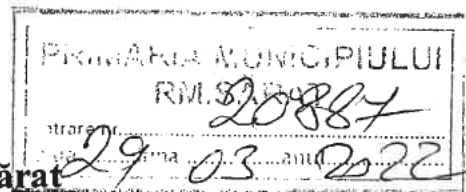
- Cererea FERMIT S.A. nr. DE 1/17.01.2022 din 12.08.2021 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 2547/17.01.2022 prin care solicită analizarea posibilității achiziționării de către Municipiul Râmnicu Sărat a unor terenuri în suprafață totală de 5296 mp - proprietatea FERMIT S.A.,
- Extrasele de carte funciară pentru informare pentru cărțile funciare nr. 34357, 34358, 34359, 34360, 34361, 34362, 34363, 34364 și 34365 în care figurează întabularea dreptului de proprietate asupra terenurilor mai sus menționate în favoarea FERMIT S.A.,

vă rugăm să analizați și să stabiliți oportunitatea cumpărării unor imobile - terenuri, prexentate în anexă, proprietate a FERMIT S.A., în suprafață totală de 5296 mp, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Sârbi.

Întocmit,
Cons. Corbu Decebal Iulian

NR 26 /29.03.2022

Către,
Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat
Primaria Municipiului Râmnicu Sărat

**Domnului Sorin Cîrjan-Primar al Municipiului Râmnicu Sărat**

Revenim la scrisoarea noastră din 17.01.2022 prin care am adus în atenția dumneavoastră propunerea privind vânzarea suprafeței de 5296 mp teren situat în Aleea Industriei nr. 1, proprietatea Fermit SA.

Reanalizând situația, revenim cu următoarea ofertă bazată pe raportul de evaluare nr.1/25.03.2022, raport întocmit de evaluator ANEVAR Apostol Ion.

Pornind de la prețul de 20 Euro/mp respectiv 98,98 lei/mp (la un curs de 4,9489 lei/Euro valabil în data de 25.03.2022) cu care a fost evaluat acest teren în raportul atașat, precum și de la valoarea contabilă înregistrată la Fermit SA de 86,56 lei/mp, vă înaintăm următoarea ofertă:

Achiziționarea de către Primăria Municipiului Râmnicu Sărat a suprafeței de 5296 mp, încadrată în categoria curți construcții CF 34357- 71 mp, CF 34358-3.483 mp, CF 34359-18 mp., CF 34360-1.013mp, CF 34361-56 mp, CF 34362-209mp., CF 34363-26 mp. CF 34364-299 mp, CF 34365-121 mp, la prețul de 86,56 lei/mp (conform bilanță contabilă anexată), rezultând o valoare totală de 458.421,76 lei.

De asemenea, vă oferim ca facilitate de plată achitarea contravalorii terenului în două tranșe egale, după cum urmează:

- Prima tranșă în valoare de 229.210,88 lei la 31.05.2022
- A doua tranșă în valoare de 229.210,88 lei la 30.09.2022

Atașăm prezentei raportul de evaluare în original și copie bilanță contabilă cont 2111-terenuri.

Așteptăm punctul Dumneavoastră de vedere.

Multumim.
Cu considerație,

Ing. Pandaru Traian
Director General



Ec. Dumitrascu Daniela
Director Economic

CABINET INDIVIDUAL DE EVALUARE
APOSTOL ION - CIF 21177480
Str.CARAIMAN, BLOC A. AP.6, BUZĂU
Tel/Fax 0722958736
e-mail apostolion51@yahoo.ro

AS
FERMIT S.A. Rm. Sărat
EVALUARE Nr. 73
ESTIRE
2022 Lun 03 Ziuă 28

RAPORT DE EVALUARE

Nr.1/25.03.2022

**BUNURI IMOBILE - terenuri, curti constructii intravilan
situate în municipiul Rm.Sărat,
Str.Industriei nr.1, jud.Buzău**

BENEFICIAR:

**S.C. FERMIT SA
RM.SARAT JUD. BUZAU**

Data evaluării: 25.03.2022

EVALUATOR,
APOSTOL ION
Membru Titular ANEVAR
Legitimație nr.10270



Catre,

SC FERMIT SA RM.SARAT

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al bunurilor imobile, aflate în proprietatea SC FERMIT SA situate în Rm.Sărat, str.Industriei nr.1, jud.Buzău.

Inspectia proprietății a fost făcută în ziua de 25.03.2022 în prezenta directorului general.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 25.03.2022, curs valutar 4,9489 lei/euro.

Descrierea proprietății: Proprietatea este formată din următoarele terenuri curți construcții în suprafață totală de 5.296 mp.

Scopul evaluării: Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a acestei proprietăți în vederea vânzării.

Rezultatele evaluării: Abordând evaluarea terenului curți construcții prin comparația vânzărilor, am estimat pentru terenurile în suprafață de 5.296 mp următoarele valori:

Nr. crt.	DENUMIRE	Valoare de piață	
		lei	€
1.	Teren curți construcții în suprafață de 5.296 mp	524.187	105.920

Valorile de mai sus nu conțin TVA

Evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile susținute în raport sunt reale și corecte;
- nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material sau este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse;
- s-au luat în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Profesionale și Codul Etic ale ANEVAR valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său;
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea unei anumite valori care să favorizeze clientul;
- evaluatorul are calitatea de membru titular ANEVAR și detine competența de a elabora acest raport de evaluare.

EVALUATOR ANEVAR

APOSTOL ION

Legitimatie 10270



SINTEZA LUCRARIII

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile – terenuri curți construcții în suprafață de 5.296 mp, aflate în proprietatea SC FERMIT SA cu sediul în Rm.Sărat, Str Industriei nr. 1, jud.Buzău, înregistrată la ORC Buzău, sub nr.J 10/298/1991, CUI 1170151.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață la data de 25.03.2022, a bunurilor imobile aflate în proprietatea societății menționate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

Valoarea bunurilor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv, Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare:

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 300)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului de evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează: Scrisoare către client; Sinteza lucrării; Declarația de conformitate; (1) Termenii de referință; (2) Prezentarea datelor; (3) Analiza pieței imobiliare; (4) Abordări în evaluare (5) Evaluarea proprietăților; (6) Concluzii.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că valorile stabilite pentru vânzarea bunurilor imobile – terenuri curți construcții în suprafața de 5.296 mp, ce aparțin SC FERMIT SA sunt :

Nr. crt.	DENUMIRE	Valoare de piață	
		lei	€
1.	Teren curți construcții în suprafața de 5.296 mp	524.187	105.920

Valorile de mai sus nu contin TVA

Valorile sunt valabile pentru data de referință a evaluării 25.03.2022, la cursul valutar de 4,9489 lei/€ și nu include TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea estimată se referă la bunurile imobile aflate în proprietatea **SC FERMIT SA Rm.Sarat.**;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile;

Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,
Evaluator – APOSTOL ION



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Apostol Ion – evaluator - proprietăți imobiliare, întreprinderi, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10270.

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute, certificăm că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

De asemenea, menționez că în lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate numai la ipotezele considerate și la condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt partinitor față de vreuna din părțile implicate.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Am obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le consider credibile și nu îmi asum nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor. De asemenea, nu sunt responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunurile imobile evaluate.

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru destinatar, autorul nu îl va dezvălui unei terte persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar; este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În prezent sunt membru titular ANEVAR, am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, am competența întocmirii acestui raport și am încheiat asigurare de răspundere profesională la ALLIANZ – TIRIAC ASIGURĂRI SA.

EVALUATOR
Membru titular ANEVAR
Legitimație nr. 10270
Apostol Ion



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile – terenuri curți construcții în proprietatea SC FERMIT SA - cu sediul în Rm.Sărat, Str.Industriei, nr.1, jud.Buzău, descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

1.2. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea s-a efectuat de, APOSTOL ION - evaluator, membru ANEVAR- legitimație nr.10270, care are competența și poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, pentru scopul declarat de către client. Pentru misiunea de evaluare, sunt membru titular ANEVAR și dețin calificările necesare pentru tipul de evaluare solicitat (EPI, EI).

În calitate de evaluator autorizat, semnatarul raportului de evaluare nu are vreo legătură sau interes special cu privire la subiectul evaluării sau cu clientul.

1.3 Identificarea clientului și a destinatarului raportului

Prezentul Raport de evaluare se adresează beneficiarului SC FERMIT SA în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

Utilizator al raportului de evaluare este SC FERMIT SA Rm.Sarat.

1.4 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a bunurilor imobile enumerate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Activele supuse evaluării aflate în proprietatea SC FERMIT SA situate în orasul Rm.Sărat, str.Industriei nr.1ud.Buzău, reprezintă terenuri curți construcții în suprafață de 5.296 mp.

Tipul valorii estimate

În acord cu scopul evaluării, valoarea estimată pentru bunurile imobile specificate mai sus va fi "valoarea de piață", așa cum aceasta este definită în Standardele Internaționale de Aplicație în Evaluare :

• **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

1.6 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data evaluării, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. **Data evaluării este 25.03.2022.** Cursul valutar utilizat în cadrul raportului este cursul BNR la data de **25.03.2022 – 4,9489 lei/€.**

1.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei (RON) și în EURO. Cursul valutar utilizat în cadrul raportului este cursul BNR la data de **25.03.2022 – 4,9489 lei/€.**

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

În discuția cu Clientul (sau reprezentanții acestuia), nu au fost identificate limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru realizarea misiunii de evaluare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția pentru vizualizarea bunurilor imobile al SC FERMIT SA;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele puse la dispoziție de către proprietar, respectiv lichidator:

- balanța sintetică

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- cursul de referință al monedei naționale;
- internet.

Evaluatorul nu își asuma nici un 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.

1.9 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Pentru realizarea misiunii de evaluare, evaluatorul va utiliza informații:

- furnizate de Client (titlu de proprietate, documentație cadastrală (Extras de Carte Funciara pentru Informare la zi, contract vânzare-cumpărare, etc.)
- culese din piață (analize și studii publice sau publicații de specialitate în domeniul de activitate al subiecților evaluării)

1.10 Ipoteze și ipoteze speciale

Beneficiarul este responsabil pentru legalitatea, veridicitatea și acuratețea informațiilor furnizate evaluatorului. Evaluatorul va efectua proceduri limitate pentru a determina rezonabilitatea și consistența informațiilor primite, însă nu va putea furniza nici o garanție că aceste informații sunt corecte și complete pentru scopul evaluării. Scopul muncii evaluatorului nu include verificarea acestor informații. Scopul acestuia nu include modificarea sau actualizarea evaluării pe baza informațiilor nou apărute sau a evenimentelor viitoare ce pot apărea ulterior livrării raportului de evaluare.

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

- Ipoteze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, acestea fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

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 metodelor 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.

Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază privind continuarea utilizării existente a bunurilor, în scopul proiectat inițial și pentru care a fost achiziționat. De asemenea, s-au avut în vedere următoarele ipoteze de lucru și condiții limitative:

Lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la vizionarea bunului, precum și a informațiilor furnizate de către evaluator.

Nu s-a efectuat nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie

espre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii bunurilor.

- Condiții limitative:

- 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 consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietățile 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.
- 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.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- utilizarea este permisă doar Clientului și destinatarilor / utilizatorilor precizați explicit în raportul de evaluare și doar pentru scopul declarat; în caz contrar, rapoartele în integralitatea lor sunt lovite de nulitate absolută;
- înstrăinarea rapoartelor și/sau citirea voită sau întâmplătoare de către terțe persoane după predarea acestora către client, altele decât clientul și destinatarii/utilizatorii precizați explicit în raport, nu atrage responsabilitatea semnatarilor de evaluare (evaluatorul autorizat și/sau evaluatorul membru corporativ), în nici un fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul rapoartelor.
- distribuirea și/sau publicarea în spațiul public după predarea către beneficiar, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare în integralitatea lor sau doar a unor părți din acestea, inclusiv informații cu privire la evaluator (nume, adresă, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul contractului, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat, în calitate de semnatar ai raportului;
- pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricând de către evaluatorii autorizați cu specializarea VE și/sau de către comisiile de specialitate ale ANEVAR; orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, sunt nule de drept.

1.12 Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare (SEV)

În realizarea misiunii de evaluare, elaborarea raportului de evaluare s-a făcut cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 și a constat în aplicarea Abordărilor în evaluare prevăzute în Standarde. Conform scopului declarat, au fost luate în considerare următoarele standarde:

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportarea evaluării (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 300)
- SEV 400 – Verificarea evaluării
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință, etc.

Evaluarea s-a realizat la solicitarea SC FERMIT SA Rm.Sarat.

Proprietarul este și beneficiarul lucrării și este SC FERMIT SA, cu sediul în Rm.Sărat, Str.Industriei nr.1 jud.Buzău,

Dreptul de proprietate

Au fost prezentate următoarele documente:

- Extras de Carte Funciară nr.34357, 34358, 34359, 34360, 34361, 34362, 34363, 34364, 34365.

Imobilele sunt înscrise în CF nr.34357-34365 /Rm.Sărat

• 2.2 Date despre zonă, oras, vecinătăți, si amplasare

În ziua de 25.03.2022, s-a efectuat vizionarea și culegerea de date, iar evaluarea și redactarea raportului s-a efectuat în data de 26.05.2022.

La data inspecției s-a constatat că proprietatea imobiliară este amplasată în municipiul Rm.Sărat, Str.Industriei nr.1, jud.Buzău, și este formată din:

- **Teren** - de categorie curți construcții în suprafață de 5.296 mp.

Zona este industrială, proprietatea aflându-se pe artera principală a zonei industriale din Rm.Sărat .

2.3 Informatii despre amplasament

În anul 1999, conform M03 SC FERMIT SA devine proprietar al terenurilor în suprafața de 5.296 mp/

Extrasul de Carte funciară pentru informare nr.34357 – 34365 , are la bază și înregistrarea privind Autorizația de construire din 1990, proces verbal 1972, proces verbal 1977, proces verbal 1983, proces verbal 1995, proces verbal 1996 unde este trecută suprafața de teren cu cale ferată uzinală desființată în baza act administrativ nr.43 din 05.09.2016 emis de Primaria Munic. Rm. Sarat și act administrativ din 17.08.2016 ce actualizează date tehnice în CF în sensul desființării căii ferate uzinale ..

3.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1.Analiza pietei imobiliare

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

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deosebi influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei (zonă rezidențială) și de tipul proprietății (motel), piața specifică pentru proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor și construcțiilor.

Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2021 entuziasmul cumpărătorilor. La acestea s-au adăugat înăsprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de imobile, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%.

Pe data de 16 martie 2020 a fost instituită starea de urgență pe teritoriul României, ca efect al pandemiei generate de Covid-19. Raspindirea virusului Covid-19 și numărul tot mai mare de cazuri confirmate la nivel național i-a făcut pe cumpărători să fie reticenti și să nu mai participe la vizionări, așa cum o faceau mai înainte. Îngrijorarea vizibilă din spectrul activității economice și sociale s-a făcut și ea resimțită în randul lor. Nevoia de achiziție a unui imobil a trecut astfel într-un plan secund pentru mulți dintre cumpărători, lucru cât se poate de normal, având în vedere situația actuală, pandemia prelungindu-se și în anii 2021-2022.

Pandemia se pare că nu a făcut o treabă foarte bună în a speria dezvoltatorii imobiliari. Nu a

influențat într-o manieră negativă nici măcar vânzătorii de apartamente vechi. Situația este îngrijorătoare și tinde să fie din ce în ce mai dificil să-ți permiti o locuință în condiții civilizate.

„Oamenii sunt îngrijorati mai mult de asigurarea nevoilor de bază și este absolut normal să existe o amânare a deciziei de achiziție” - Asociația Dezvoltatorilor Imobiliari din România Urbanis.

Analiza ofertei:

Ofertele sunt de natură de a forma o imagine de ansamblu cu privire la zona analizată, având în vedere că acestea variază în funcție de atractivitatea amplasării și destinația permisă de reglementările urbanistice. În plus, unele din ofertele de vânzare sunt lansate pe piață de către societăți intermediare de vânzare (agenții imobiliare) la valori mai ridicate, fiind direct interesate de obținerea unui comision cât mai mare, încercând să speculeze un potențial interes asupra proprietății. În mod obișnuit, prețul de vânzare final este mult mai scăzut decât oferta inițială de vânzare, dar mai ridicat decât oferta inițială de cumpărare, negocierile desfășurându-se în câteva etape.

3.2. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibil fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Concluziile analizei CMBU sunt:

- cea mai bună utilizare a proprietății este cea horeca;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (societăți sau persoane fizice, care doresc să-și deschidă o afacere pe domeniu horeca);

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Conform Standardelor de Evaluare, conceptul de „cea mai bună utilizare” este definit astfel:

„utilizarea cea mai probabilă a unei proprietăți, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății supuse evaluării.”

Având în vedere scopul raportului de evaluare pentru proprietatea SC FERMIT SA Rm.Sărat și anume acela de vânzare, cea mai bună utilizare pentru activul supus evaluării se consideră a fi utilizarea terenului pentru vânzare ..

4. ABORDAREA ÎN EVALUARE

Din analizele făcute s-a constatat că evaluarea nu se poate face prin abordarea comparației directe, având în vedere că pe piața din Rm.Sărat nu se găsesc oferte de vânzare a construcțiilor din domeniul horeca – moteluri, pensiuni, restaurante, etc. și nici prin metoda capitalizării veniturilor, din lipsa de date specifice. Din aceste motive evaluatorul va folosi în evaluare metoda costurilor (costul de înlocuire net)

Abordarea pe baza costurilor, are o ipoteză de bază care presupune continuarea utilizării existente a bunului și folosește principiul de bază aplicabil: substituția având ca bază de evaluare STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. Valoarea determinată prin această abordare presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt întrunite următoarele condiții:

- bunul satisface o cerere economică prin utilitatea pe care o oferă;
- bunul are durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică;

- o utilizare alternativă nu este fezabilă.

Abordarea prin cost este cea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent (de înlocuire sau de reproducere, de nou) al unui bun din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Relația de calcul este:

Valoarea de piață = Cost achiziție – Depreciere (fizică + funcțională + economică).

5.EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR

3. Evaluarea terenului – 5296 mp

▪ ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR

Metoda comparațiilor directe utilizând analiza comparațiilor directe este o tehnică calitativă care are la bază analiza pieței, estimarea valorii ce se face fără a recurge la cuantificare. Această tehnică reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Analizarea tranzacțiilor comparabile se face în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de caracteristicile proprietății de evaluat.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparative.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse credibile de informare. Aceasta se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă prin analizarea datelor prelevate de pe piață, fără a apela la cuantificări. Metoda presupune analiza pieței pentru a identifica active similare (sau cel puțin asemănătoare), comparate apoi cu cea de evaluat prin cuantificarea asemănărilor - diferențelor între proprietăți și a elementelor care influențează valoarea.

În acest sens, dintr-un studiu de piață în care au fost analizate un număr mai mare de imobile relativ asemănătoare oferite spre vânzare, s-au ales doar acelea la care au fost posibil de efectuat ajustările de piață. Aceasta presupune selectarea de pe piață a minim 3 proprietăți ca suprafețe utile și calitativ apropiate.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate, și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Au fost selectate trei proprietăți comparabile ale căror caracteristici sunt redată în continuare.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost luate, de pe site-urile de specialitate (imobiliare.net, olx.ro, etc.) și baza de date proprie.

Comparabila 1.

Teren intravilan de categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 2.335 mp, situat în localitatea Rm.Sărat, strada Industriei . **Pret vanzare 15 €/mp.**

Comparabila 2

Teren intravilan de categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 1.800 mp, situat în Rm.Sărat, strada Industriei **Pret vanzare 20 €/mp.**

Comparabila 3.

Teren intravilan de categorie de folosință curți construcții, în suprafață de 18.225 mp, situat în Rm.Sărat, strada Industriei **Pret vanzare 15 €/mp.**

Terenul care se solicită de evaluat este situat în intravilanul localității Rm.Sărat, str. Industriei nr.1 în suprafață de 5.296 mp .

Total suprafață teren de evaluat 5.296 mp.

S-a hotărât să se evalueze totalul suprafeței de 5.296 mp, ce aparțin celor noua numere cadastrale, având în vedere că aceste terenuri sunt lipite și toate sunt situate pe str.Industriei nr.1.

S-a ales Comparabila 2 cu cele mai putine corectii respectiv **20 €/mp**.

Nota : Conform lucrării Evaluarea proprietății imobiliare, editia a 13-a editia în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, capitolul 13, comparabila care necesită cea mai mică corectie brută a pretului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect.

Se alege pretul de vânzare corectat al comparabilei 2, deoarece aceasta a avut corectia procentuală brută cea mai mică .

Valoare teren aferentă proprietății din Str.Industriei nr.1, în suprafață de 5.296 mp.

Valoare teren: $V_t = S_t \times 20 \text{ €/mp} \rightarrow 5.296 \text{ mp} \times 20 \text{ €/mp} = 105.920 \text{ €}$ - respectiv 524.187 lei la cursul de 4,9489 lei/€ din data de 25.03.2022.

6. CONCLUZII

Opinia evaluatorului este că valoarea totală a proprietății imobiliare -teren intravilan, curti, constructii , aparținând **SC FERMIT SA Rm.Sarat**, evaluată în vederea vânzării - este:

➤ **Valoare totală → 524.187 lei echivalent a 105.920 €**

Valorile de mai sus nu contin TVA .

**EVALUATOR,
APOSTOL ION
Membru Titular ANEVAR
Legitimație nr. 10270**



Evaluator autorizat ANEVAR **Popescu Andra-ELENA**

Număr legitimație: 19154

Sediul: Iași, Strada Valter Mărăcineanu, nr. 1D, ap. 6, parter, Județul Iași

Număr telefon: 0744.106.016

Adresă de email: evaluatorpopescuandra@gmail.com

Nr. 24 din data de 10.06.2022

RAPORT DE EVALUARE



Terenuri Intravilane		
Oraș Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău		
Evaluator autorizat ANEVAR	POPESCU ANDRA-ELENA	
Proprietar - debitor	FERMIT S.A.	
Client	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT	
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT	
Data raportului:	10.06.2022	
Valoarea totală de piață estimată la data evaluării 24.05.2022	83.800	euro
	414.450,00	lei
Valoarea de piață estimată defalcată se regăsește în cuprinsul raportului, la pag. 9		

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte, sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat ANEVAR - Popescu Andra Elena și al clientului și utilizatorului desemnat.



Terenuri intravilane

Adresa proprietății	Oraș Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău
Data valorii	24.05.2022
Numele și adresa evaluatorului	Popescu Andra-Elena, Iași, 1 Iași Județul
Numele și adresa proprietarului	FERMIT S.A. , cu sediul în Oraș Râmnicu Sărat, Aleea Industriei, nr. 1, Județul Buzău
Numele și adresa clientului și utilizatorului	MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT , cu sediul în Oraș Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, Județul Buzău



SCRISOARE DE TRANSMITERE

08 Iunie 2022

Către, **MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT,**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare constând în „*Terenuri intravilane situate în Localitatea Râmnicu Sărat, Jud. Buzău*”:

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total: 5.296	

Bunurile supuse evaluării sunt localizate în zona de est a orașului *Râmnicu Sărat, Jud. Buzău*, preponderent rezidențial/industrială.

Utilități edilitare: energie electrică, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie și internet.

Acces: drum asfaltat/drum de pământ.

Abordarea aplicată în prezentul raport a fost *abordarea prin piață*. În cuprinsul raportului este prezentată metoda de evaluare și relevanța acesteia în cazul evaluării prezente.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea înstrăinării bunului imobil de către UAT Primăria Râmnicu Sărat; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Ipoteze speciale

Nu mi-au fost puse la dispoziție Extrase de Carte Funciară actualizate, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietatea evaluată, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de către Popescu Andra Elena, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, Leg. Nr. 19154 în data de 24.05.2022.

Tipul valorii estimate în prezentul raport de evaluare este valoarea de piață.

Data evaluării proprietăților imobiliare mai sus menționată este 24.05.2022.

Observatie: Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile evaluate au categoria de folosință curți-construcții, însă dimensiunile terenurilor evaluate nu sunt favorabile pentru edificarea unor construcții. Aceste aspecte au fost evidențiate și în grila de calcul.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare având un număr de 89 pagini, fiind un raport scris și detaliat.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport. Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport, reprezentând opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Popescu Andra Elena,**



CUPRINS

Partea întâi – Introducere	7
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	7
Certificarea evaluatorului.....	10
Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării	12
Identificarea și competența evaluatorului.....	12
Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat.....	12
Scopul evaluării.....	12
Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	13
Tipul valorii.....	14
Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	14
Natura și amploarea activității evaluatorului.....	15
Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	15
Ipoteze.....	16
Ipoteze speciale	17
Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare.....	17
Conformitatea evaluării cu SEV	17
Descrierea raportului	18
Partea a treia – Prezentarea datelor	19
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	19
Descrierea situației juridice	20
Descrierea amplasamentului și a terenului	21
Istoricul proprietății subiect.....	22
Partea a patra – Analiza pieței imobiliare.....	23
Analiza productivității proprietății	23
Delimitarea pieței.....	25
Analiza cererii.....	26
Analiza ofertei	27

Interacțiunea cererii cu oferta – analiza echilibrului	28
Previziunea absorbției subiectului în aria pieței	29
Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări	31
Partea a șasea – Evaluarea terenurilor	32
Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	52
 Analiza rezultatelor	52
 Concluzia asupra valorii.	53
Anexe	55
 Harta amplasamentului	55
 Identificare e-terra	55
 Identificare google maps.....	59
 Fotografii proprietăți evaluate	60

Partea întâi – Introducere

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scurtă identificare a proprietăților

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total: 5.296	

Zona zona de est a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, preponderent rezidențial/industrială.

Utilități: energie electrică, rețele de apă, canalizare, gaz, telefonie și internet.

Acces: drumul asfaltat/drum de pământ.

Tipul și forma raportului

Raportul este unul scris, explicativ/detaliat.

Ipoteze speciale

Nu mi-au fost puse la dispoziție Extrase de Carte Funciară actualizate, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietățile evaluate, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către client/utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Concluzia analizei celei mai bune utilizări a terenului

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenurilor libere, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere situate în zona rezidențial/industrială a localității Râmnicu Sărat, Județul Buzău. Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului liber, ținând cont în același timp de specificul zonei, de tendința pieței, de caracteristicile terenului din zonă. Loturile de teren evaluate sunt situate într-o zonă rezidențial/industrială.

Având în vedere cele menționate mai sus, în mod rezonabil și justificat, apreciez că cea mai bună utilizare a terenurilor libere este cea rezidențial/industrială.

Concluzia asupra valorii estimate:

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar	Valoare lei ¹	Valoarea euro
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.	6.180,00	1.250
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.	271.975,00	55.000
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.	1.385,00	280
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.	79.131,00	16.000
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.	4.846,00	980
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.	16.320,00	3.300
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.	2.027,00	410
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.	23.245,00	4.700
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.	13.350,00	2.700
					Total: 5.296		Total: 414.450,00	Total: 83.800

Evaluator autorizat ANEVAR,

Popescu Andra Elena

¹ la cursul valutar de 4,9457 lei/EUR, valabil la data 24.05.2022



Certificarea evaluatorului

Referitor la proprietățile imobiliare evaluate, situate în localitatea Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, dobândite până în prezent ca membru titular ANEVAR, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- nu am niciun interes prezent, sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport, sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu am beneficiat de asistență profesională semnificativă;
- la data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR și urmează cursurile de pregătire profesională în domeniul evaluării bunurilor imobile;
- subsemnatul a inspectat personal proprietățile subiect;

- pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietăților evaluate, **la data de 24.05.2022, este estimată la:**

N r. cr t.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar	Valoare lei ²	Valoar e euro
1	Teren intravilan	curți- construcții	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.	6.180,00	1.250
2	Teren intravilan	curți- construcții	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.	271.975,00	55.000
3	Teren intravilan	curți- construcții	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.	1.385,00	280
4	Teren intravilan	curți- construcții	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.	79.131,00	16.000
5	Teren intravilan	curți- construcții	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.	4.846,00	980
6	Teren intravilan	curți- construcții	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.	16.320,00	3.300
7	Teren intravilan	curți- construcții	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.	2.027,00	410
8	Teren intravilan	curți- construcții	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.	23.245,00	4.700
9	Teren intravilan	curți- construcții	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.	13.350,00	2.700
					Total: 5.296		Total: 414.450,00	Total: 83.800

Popescu Andra Elena,
Evaluator autorizat ANEVAR,
Specializare EPI,
Semnătura,

²la cursul valutar de 4,9457 lei/EUR, valabil la data 24.05.2022



Partea a doua – Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Popescu Andra-Elena, membru autorizat ANEVAR, Specializarea EPI, Legitimație nr. 19154, cu sediul în Iasi, Strada Valter Mărăcineanu, nr. 1D, ap. 6, parter, Județul Iași, declar că nu am nicio legătură sau implicare cu subiectul, sau cu clientul și că evaluarea proprietății imobiliare în cauză este una obiectivă și imparțială.

De asemenea, declar că nu am primit asistență de la terți.

După cele mai bune cunoștințe ale mele, dobândite până în prezent ca membru autorizat A.N.E.V.A.R., specializarea EPI, declar că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Clientul/Utilizatorul desemnat este **MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT**, cu sediul în Oraș Râmnicu Sărat, Str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, Județul Buzău.

Proprietar – persoană juridică – **FERMIT S.A.**, cu sediul în Oraș Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău.

Declar că forma și conținutul raportului sunt adecvate necesităților persoanelor care utilizează evaluarea.

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 autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, prezentul raport trebuie utilizat doar în scopul în care acesta a fost întocmit.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea înstrăinării bunului imobil de către UAT Primăria Râmnicu Sărat; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

Identificarea proprietăților imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total: 5.296	

Localizare: zonă de est a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, rezidențial/industrială.

Acces: din drum asfaltat/drum de pământ

Utilități disponibile: apă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie și internet.

Forma: regulată/neregulată.

Topografia: drept.

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor imobile analizate, deținute de către FERMIT S.A., în baza actelor de proprietate ce se regăsesc în anexele acestui raport.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenurilor este liber de sarcini.

Dreptul ce se evaluează este dreptul absolut de proprietate.

Tipul valorii

Luând în considerare scopul evaluării, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării – informarea clientului, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

Valoarea este exprimată în lei și în euro, cursul euro fiind cursul BNR din data de 24.05.2022, 1 euro = 4,9457 lei.

Data evaluării, data inspecției, data raportului

- Data evaluării - La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.05.2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna mai 2022. Data evaluării este 24.05.2022.
- Data inspecției - Inspecția bunurilor imobile a fost efectuată în data de 24.05.2022, de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Popescu Andra Elena, legitimație nr. 19154. Inspecția s-a realizat în prezența unui reprezentant al UAT Oraș Râmnicu Sărat. Cu această ocazie au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenurilor, sau amplasamentelor învecinate.
- Data raportului: 08.06.2022.
- Moneda evaluării, curs valutar la data evaluării
Valoarea de piață estimată este exprimată în moneda românească Leu și moneda europeană Euro.

Calcululele, raționamentele și studiile au fost efectuate atât în Lei cât și în Euro. Aceasta deoarece pe de o parte valorile, în cadrul abordării prin cost, sunt exprimate în Lei, iar pe de altă parte, în marea majoritate a cazurilor pe piața din România, moneda de referință este moneda europeană Euro.

Acolo unde a fost necesar toate calculele au fost convertite din Lei în Euro și invers.

Cursul BNR la data evaluării 24.05.2022 a fost 1 euro = 4,9457 lei.

Natura și amploarea activității evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, și anume:

- ✓ Nota de comandă nr. 33938/26.05.2022;
- ✓ Extrase de Carte Funciară – anexate prezentului raport de evaluare;

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

• Informații aferente definirii temei

Informațiile privind atestarea dreptului de proprietate au fost primite de la utilizator și sunt în responsabilitatea acestuia:

- ✓ Extrase de Carte Funciară – anexate prezentului raport de evaluare;
- ✓ Nota de comandă nr. 33938/26.05.2022;

• Informații publice

Informațiile cu privire la localitate și zonare, infrastructură au fost preluate din surse publice presupuse credibile, și anume:

- ✓ site-ul Primăriei Orașului Râmnicu Sărat: www.primariemsarat.ro
- ✓ presa locală – infrastructură;
- ✓ <https://www.google.ro/maps> - localitate, zonare, cartier.

Corectitudinea preluării este în responsabilitatea evaluatorului.

• Informații adecvate de pe piața specifică

Informațiile referitoare datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse precum:

- ✓ site-uri specializate în anunțuri imobiliare: imobiliare.ro, OLX, homezz.ro, fideliacasa.ro, imoconfort.ro, tntimobiliareiasi.ro, procasa.ro, storia.ro etc;
- ✓ Site-ul ANEVAR.

Acestea sunt selectate și verificate de evaluator, fiind în responsabilitatea acestuia.

Ipoteze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă sau orice interdicții de înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu a avut cunoștință de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării.

Am examinat planul de încadrare în zonă vizat de OCPI și am identificat proprietățile supuse evaluării; locația indicată și limitele proprietăților sunt corecte.

Nu am efectuat nicio măsurătoare a proprietății, dimensiunile fiind preluate din descrierea legală a proprietății.

Proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

Terenul este utilizat conform celor descrise în prezentul raport, iar îmbunătățirile acestuia s-au realizat în limitele și granițele proprietății.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință 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, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Nu am cunoștință de existența unor litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Ipoteze speciale

Nu mi-au fost puse la dispoziție Extrase de Carte Funciară actualizate, evaluarea realizându-se în baza documentelor puse la dispoziție de utilizator/client.

În acest sens, în condițiile schimbării regimului tehnic, juridic sau economic cu privire la proprietățile evaluate, valoarea estimată ar putea suferi modificări. Evaluatorul nu își asumă niciun risc dacă datele furnizate de către utilizator nu sunt conforme cu realitatea.

Restricții de utilizare, difuzare, sau publicare

Declar faptul că nu îmi asum responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.

Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial.

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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării. 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.

Nu îmi asum responsabilitatea pentru eventualele efecte juridice.

Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.

Declar ca nu îmi asum responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului.

Se interzice utilizarea prezentului raport în alt scop, la o altă dată sau pentru un alt bun chiar identic.

Pentru validitatea raportului este necesară semnătura originală a evaluatorului autorizat ANEVAR Popescu Andra-Elena.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat de către subsemnata, membru autorizat ANEVAR, specializarea EPI, în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și

cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilelor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde generale
 - ✓ SEV 100 – Cadrul general
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință
 - ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
 - ✓ SEV 103 – Raportare
 - ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active – Bunuri imobile
 - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Raportul este unul scris, explicativ (detaliat), fiind întocmit la data de 10.06.2022, iar valoarea estimată a fost exprimată atât în lei, cât și în euro, la cursul BNR din data de 24.05.2022, 1 euro = 4,9457 lei.

În esență, raportul urmărește ordinea de desfășurare a procesului de evaluare. Cele 7 părți principale ale acestuia sunt identificate cu titluri individuale și sunt separate între ele. Anexele sunt tratate ca parte integrantă a raportului. SEV 103 Raportare prevede un conținut minim, adecvat pentru toate rapoartele de evaluare. Raportul cuprinde capitolele uzual utilizate, dispuse într-o ordine logică și răspunde tuturor cerințelor din standardele aplicabile speței și problemei evaluării.

Partea a treia – Prezentarea datelor

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Râmnicu Sărat este un municipiu în județul Buzău, Muntenia, România. Are o populație de 33.843 de locuitori (2011). Aflat în extremitatea nordică a județului, orașul a apărut în secolul al XV-lea și a fost în secolele al XIX-lea–al XX-lea reședința județului Râmnicu Sărat.

Orașul se află în nordul Munteniei și al județului Buzău, pe malul stâng al râului cu același nume. Este străbătut de șoseaua națională DN2, care îl leagă spre sud de Buzău, Ploiești și București, și spre nord de orașele din Moldova: Focșani, Bacău, Roman, și Suceava. Din acest drum, la Râmnicu Sărat se ramifică DN22, care leagă orașul de Brăila și mai departe (prin trecerea Dunării cu bacul), de orașele dobrogene Tulcea și Constanța. DJ202 (șosea județeană) duce din oraș în aval de-a lungul râului Râmnicu Sărat către localitățile învecinate.

Prin Râmnicu Sărat trece și calea ferată Buzău–Mărășești, orașul fiind deservit de o gară proiectată de arhitectul Nicolae Michăescu.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Râmnicu Sărat se ridică la 33.843 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.828 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,22%), cu o minoritate de romi (8,26%). Pentru 8,45% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,78%). Pentru 8,46% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona este utilată din punct de vedere edilitar cu apă, energie electrică, canalizare, gaz, internet și telefonie și mai puțin dezvoltată din punct de vedere urbanistic.

Tipul zonei: zona rezidențial/industrială compusă în principal din locuințe individuale P-P+M+1/2.

Acces: prin intermediul unui drum asfaltat/drum de pământ.

Accesul în zonă se realizează cu autovehiculele personale/taxi sau cu mijloacele de transport în comun.

Conf. GEV 630 – Ghidul pentru evaluarea bunurilor imobile, *„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la*

tendențele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.”

Ținând cont de cerințele clientului, aria de piață se individualizează ca fiind piața imobiliară a terenurilor intravilane, de dimensiuni medii din Municipiul Râmnicu Sărat, situate la distanță medie față de centru.

Un aspect pozitiv, al ariei de piață este cadrul natural, liniștea, lipsa aglomerației și lipsa poluării.

Un aspect negativ al ariei de piață ar putea fi lipsa accesului către toate terenurile prin intermediul străzilor asfaltate.

Terenuri similare, respectiv libere cu destinație rezidențial/industrială, situate în Orașul Râmnicu Sărat, sunt în număr mediu.

Descrierea situației juridice

Proprietățile subiect au fost identificate fără echivoc. Conform extraselor de Carte Funciară pentru informare, proprietățile imobiliare evaluate sunt situate în Localitatea Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău:

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren	curți-	34364	34364	Râmnicu Sărat,	299	FERMIT

	intravilan	construcții			Buzău		S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total:	
						5.296	

Bunurile ce fac obiectul evaluării se află în prezent în proprietatea FERMIT S.A., conform actelor de proprietate ce se regăsesc în anexele prezentului raport.

Descrierea amplasamentului și a terenului

Terenurile sunt **amplasate** în intravilanul Localității Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău, în partea de est a orașului, într-o zonă rezidențial/industrială.

Zona studiată este una preponderent rezidențial/industrială, cu locuințe individuale cu P-P+M/1/2 niveluri/construcții industriale/construcții în curs de edificare și terenuri libere.

Amenajările exterioare

Utilitățile sunt asigurate din surse externe (din rețelele publice de alimentare cu energie electrică, apă, gaz și canalizare). Disponibilitatea utilităților influențează utilizarea și dezvoltarea lotului de teren.

Drumuri de acces: drum asfaltat/drum de pământ.

Amenajări interioare

Loturile de teren nu sunt împrejmuite.

Caracteristici fizice:

Amplasarea terenurilor: Localitatea Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău.

Forma amplasamentului: formă regulată/neregulată;

Categoria de folosință: curți-construcții;

Topografie: teren drept.

Accesibilitatea: Accesul spre locurile de muncă, școli, centre comerciale, spitale se realizează prin intermediul drumului asfaltat/de pământ.

Mediul înconjurător: terenul nu este în apropierea unor cursuri de apă (nu este inundabil).

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total: 5.296	

Zonele studiate sunt preponderent rezidențial/industriale, cu locuințe individuale cu P-P+1/2 niveluri, construcții industriale/construcții în curs de edificare și terenuri libere.

Istoricul proprietății subiect

Fermit S.A. a dobândit loturile de teren conform documentelor ce se regăsesc în anexele prezentului raport.

Partea a patra – Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară reprezintă totalitatea ofertelor, cererilor și tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate, sau de folosință asupra terenurilor și construcțiilor. Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent, sau temporar al unui drept, de la o parte la cealaltă, în schimbul unei recompense, care de obicei, este o sumă de bani.

Anul 2022, în contextul epidemiei de SARS-COV-2 și a conflictului din Ucraina, economia mondială a evoluat în condiții de incertitudine.

Economiile naționale au înregistrat niveluri record ale deficitelor bugetare, coroborate cu deteriorări semnificative ale indicatorilor macroeconomici, precum creșteri semnificative ale ratei șomajului și scăderi ale produsului intern brut.

Contextul actual este caracterizat de un nivel ridicat de incertitudine.

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone/oraș. Astfel, 60% dintre respondenții la studiu au declarat că piața imobiliară din orașul lor a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, 37% spun că domeniul real-estate a crescut cu 5-10%, fără a menționa alți factori, iar 3% spun că piața a scăzut din cauza lipsei cererii sau a noilor proiecte³.

„Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desfășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment”, a explicat Cătălin Priscorniță, CEO și fondator Blitz⁴.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să crească moderat. Numărul tranzacțiilor va rămâne constant.

Analiza de piață se realizează utilizând un proces în șase etape, prezentat în continuare.

Analiza productivității proprietății

Productivitatea proprietăților imobiliare evaluate depinde atât de factori interni (caracteristicile proprietății), cât și de factori externi (localizare etc).

³ <https://www.capital.ro/preziviuni-imobiliare-2022-piata-chiriilor-va-avea-parte-o-noua-stagnare-in-timp-ce-vanzarile-rezidentiale-vor-creste.html>

⁴ <https://www.zf.ro/constructii-imobiliare/cum-afecteaza-razboiul-din-ucraina-piata-imobiliara-din-romania-20651553>

Proprietățile imobiliare subiect rezidențial-industriale sunt situate în Orașul Râmnicu Sărat, Str. Industriei, nr. 1, Județul Buzău și constau în:

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Nr. CAD.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.
8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.
						Total: 5.296	

Proprietățile subiect sunt situate în zona de est rezidențial-industrială a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, formată din case construite, cu regim P-P+M/1 niveluri, terenuri libere, spații industriale și terenuri cu construcții în curs de edificare.

La data inspecției am constatat faptul că lângă terenurile înscrise în Cartea Funciară nr. 34357 și 34358 a localității Râmnicu Sărat, este în curs de edificare o fabrică de pâine (conform declarației constructorului).

Terenurile intravilane, au o formă regulată/neregulată și beneficiază de toate utilitățile specifice zonei.

În zona de amplasare a proprietăților subiect, predominante sunt imobilele rezidențiale de tip locuință unifamilială P/ P+M/1 și proprietățile industriale.

Proprietățile subiect dispun de o localizare favorabilă, într-o zonă rezidențial/industrială. Beneficiază de acces pe un drum asfaltat/de pământ, iluminat stradal.

Observatie: Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile evaluate au categoria de folosință curți-construcții, însă dimensiunile terenurilor evaluate nu sunt favorabile pentru edificarea unor construcții. Aceste aspecte au fost evidențiate și în grila de calcul.

Astfel principalele caracteristicile ale proprietăților subiect care determină abilitățile lor productive sunt: accesul, dimensiunile, utilitățile.

Zona în care sunt amplasate terenurile este în continuă dezvoltare. De asemenea, la data inspecției, am constatat faptul că sunt loturi de teren pregătite în vederea edificării unor construcții cu destinație rezidențială și destinație industrială, unele construcții fiind chiar în curs de edificare (foto anexe).

Delimitarea pieței

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zonă rezidențial-industrială) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a proprietăților imobiliare constând în terenuri pentru dezvoltări rezidențiale/industriale din zona de est a localității Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Din punct de vedere economic, piața proprietăților imobiliare este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare, a vecinătăților și de asemenea de starea economică generală a localității sau regiunii.

Caracteristicile naturale ale terenurilor, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, corelate cu concluziile analizei celei mai bune utilizări, conduc la încadrarea proprietății evaluate, în tipul de piață rezidențial-industrială, segmentul relevant fiind cel al terenurilor intravilane, de dimensiuni medii, situate în Localitatea Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Analiza și delimitarea pieței constituie baza, pentru determinarea CMBU – Celei mai bune utilizări, a unei proprietăți imobiliare.

În cazul proprietăților subiect, pentru identificarea pieței specifice, am investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, piața imobiliară specifică poate fi considerată, piața terenurilor intravilane din localitatea Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Ținând cont de specificul zonei (preponderent rezidențială/industrială) și de tipul proprietăților, am constatat că piața specifică proprietăților subiect este una zonală, aceasta fiind delimitată de Zona de est rezidențială-industrială a Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzău.

Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare, sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Anul 2021 a reprezentat unul din cei mai buni ani pentru piața rezidențială din România, cu un număr mare de locuințe noi livrate în toată țara și un număr record al tranzacțiilor încheiate.

Cererea pentru proprietatea imobiliară subiect vine în principal din partea persoanelor fizice cu venituri mari.

În principal sunt căutate proprietățile imobiliare, amplasate în zone liniștite, ferite de traficul și agitația orașului, cât mai bine dotate din punct de vedere utilitar, în apropierea mijloacelor de transport.

În principal sunt căutate terenurile ofertate la prețuri care nu depășesc 15 Euro/m², amplasate în zone liniștite, ferite de traficul și agitația orașului, cât mai bine dotate din punct de vedere utilitar, în apropierea mijloacelor de transport.

Profilul potențialului cumpărător luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății subiect, apreciem că ar putea fi cel mai probabil, persoane fizice sau juridice cu venituri medii, spre mari. Potențiali cumpărători există în aria de piață analizată, sau pot fi atrași în aria de piață definită, în număr mediu.

În cazul în care proprietățile rezidențial-industriale subiect ar fi expuse pe piață în vederea vânzării, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar prezenta un interes mediu din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

În aria de piață analizată, în ultimii ani tranzacțiile, privind transferul dreptului de proprietate al imobilelor similare, au fost în număr mediu.

Piața vânzărilor, proprietăților imobiliare rezidențial-industriale similare, este activă.

Piața închirierilor este inactivă.

Deoarece achiziția unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de bani relativ mare, putem afirma că cererea solvabilă este relativ scăzută, însă în creștere față de anii precedenți.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare, sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietățile imobiliare subiect, aceasta este moderată. Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă, trend care s-a schimbat începând cu anul 2015.

În ultima perioadă s-a înregistrat o creștere a ofertei, numărul tranzacțiilor a înregistrat un trend ascendent. Eforturile de prospectare a potențialilor cumpărători sunt mai intense, având ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vânzare-cumpărare.

După aplicarea filtrelor necesare și după obținerea unor informații de la agenții imobiliari cu privire la localizarea exactă a proprietăților imobiliare, am constatat că numărul ofertelor cu privire la terenuri libere situate în aceeași zonă cu proprietatea subiect este destul de restrâns.

Analizând ofertele active postate pe site-urile specializate în anunțuri imobiliare și pe site-urile agențiilor imobiliare, după aplicarea filtrelor necesare și după obținerea unor informații de la agenții imobiliari cu privire la localizarea exactă a proprietăților imobiliare, am constatat că numărul ofertelor cu privire la terenuri libere situate în zone similare cu proprietatea subiect este de 10.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt ofertate pe piață la prețuri cuprinse între 30-48 euro m². Variația principală a prețurilor este antrenată de **localizarea** proprietăților, **deschiderea** acestora, **tipul de acces**, **nivelul utilităților**, **suprafața**, etc.

În aria pieței analizată am identificat oferte de proprietăți similare calitativ, sau diferite calitativ.

Oferta de proprietăți similare în zonă este astfel în creștere, cuprinzând atât terenurile care au rămas libere și pe care actualii proprietari doresc să le înstrăineze, cât și terenurile care vor fi introduse în circuitul intravilan devenind astfel construibile.

Suprafața terenurilor comparabile, este cuprinsă între 227 și 4.685 mp. Unele dintre acestea nu dispun de utilități, altele au o topografie înclinată, ori denivelată, sau sunt situate pe drumuri greu accesibile, sau neamenajate ș.a.m.d.

Prețurile de ofertă, pentru terenuri comparabile, sunt situate între 30 și 48 euro/mp.

Tabel de analiză a ofertei pentru Terenuri					
	Oferte de	În aria de piață analizată pentru	Sup - mp	Preț arendă euro/mp	Preț vânzare euro/mp
1	Arendare	- Nu au fost identificate			
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente			
2	Arendare/ Vânzare	- Nu au fost identificate			
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente			
3	Vânzare	- Au fost identificate într-un număr mediu	227-4.685		30-48
		- Nu au fost identificate, în curs de amenajare/defrișare/demolare a construcțiilor existente			
Piața analizată este activă numai dpdv al vânzărilor					

Marja de negociere

Negocierea prețurilor este greu de apreciat cu precizie. De obicei vânzătorii/arendatorii sunt dispuși să negocieze.

Procentul de negociere depinde de mai mulți factori, cum ar fi valoarea imobilului de ofertă; maturitatea ofertei sau marja de îmbătrânire, reprezentată de durata de expunere pe piață; concretizarea sumei de tranzacție, într-o sumă "rotundă", în lei sau euro, prin negocierea finală efectivă.

De asemenea, contează cât de motivat este proprietarul/locatorul să vândă/închirieze și cât de bun negociator este cumpărătorul/locatarul, precum și de multe alte împrejurări.

Marja de negociere, în prezent, se situează între 1 și 10 %, putând ajunge uneori și până la 15% în cazuri mai rare.

Interacțiunea cererii cu oferta – analiza echilibrului

În sens general, echilibrul pieței reflectă situația în care proprietățile oferite și cele cerute sunt egale, la prețul pieței, când vânzătorii și cumpărătorii sunt satisfăcuți. Se poate spune că

piața imobiliară este în echilibru la prețul care permite egalitatea proprietăților cerute de eventualii cumpărători cu cea oferită de vânzători.

În realitatea economică, echilibrul pieței se schimbă în condițiile în care oferta și cererea de proprietăți imobiliare se pot modifica simultan în același sens sau în sensuri diferite, în aceeași proporție sau în proporții diferite. Spre exemplu, în cazul în care oferta și cererea cresc în aceeași proporție, se mărește cantitatea de echilibru, în schimb nu are loc modificarea prețului de echilibru.

Atunci când oferta și cererea se micșorează în aceeași proporție, de asemenea, prețul de echilibru nu se modifică, în schimb cantitatea de echilibru se micșorează. Interacțiunea dintre cerere și ofertă reprezintă un proces de ajustare reciprocă, prin care se realizează o anumită coordonare a pieței, se formează prețurile.

În cadrul relației dintre preț, pe de o parte, și cerere-ofertă, pe de altă parte, trebuie luate în considerare nu numai dependența cererii și ofertei de variațiile de preț, ci și relația inversă, sensul ca raportul dintre cerere și ofertă, la rândul-i, determină prețul.

Astfel, prețul variază în raport direct proporțional cu cererea și în raport invers proporțional cu oferta: astfel, dacă creșterea cererii duce la creșterea prețului, urcarea prețului peste un anumit punct determină scăderea cererii, a puterii de cumpărare; dacă creșterea ofertei atrage după sine scăderea prețurilor, aceasta din urmă, la rândul-i, duce la restrângerea ofertei etc.

În ceea ce privește oferta de proprietăți imobiliare, piața imobiliară a cunoscut noi provocări, cel puțin pe segmentul de dezvoltare imobiliară rezidențială, odată cu finalizarea unor proiecte imobiliare de anvergură începute în anii trecuți. Segmentul terenurilor a fost cel mai lovit de criză (cu excepția terenurilor agricole), dar ultimii ani au adus schimbări majore. Dezvoltatorii imobiliari au început din nou să investească în proiecte rezidențiale de dimensiuni mici și mijlocii, ceea ce se reflectă în piața terenurilor.

Și cererea este destul de ridicată, fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, programul O casă, o familie și noile condiții pentru obținerea unui credit ipotecar (micșorarea avansului de la 30% la 15%, dobânzi mai mici).

Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Previziunile, sau estimările sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe analiza cererii și ofertei pe termen scurt și pe o economie stabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței.

Piața analizată este activă numai din punct de vedere al vânzărilor, nu și din punct de vedere al închirierilor/arendărilor.

Piața specifică pentru proprietățile subiect este piața terenurilor intravilane, segmentul relevant fiind cel al terenurilor cu destinație rezidențial-industrială.

În aria de piață specifică, proprietăți cu caracteristici similare, sunt disponibile în cantitate medie. Există un număr suficient de tranzacții și/sau oferte pentru a putea face o analiză de piață obiectivă. Piața analizată este activă și dinamică.

Având în vedere, caracteristicile imobilului subiect, care sunt similare cu cele ale ofertei competitive, cererea și condițiile pieței imobiliare specifice actuale, estimez o expunere a acestuia pe piață în vederea înstrăinării de cca. 6-12 luni.

Concluzionând, putem afirma faptul că localizarea, suprafața, dimensiunile și categoria de folosință a lotului de teren analizat răspund cerințelor pieței.

Partea a cincea – Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 – Glosar, astfel: *“Utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, 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 active atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”*

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenurilor libere, am cules din piață informații referitoare la terenuri libere și la terenurile construite situate în Localitatea Râmnicu Sărat, Jud. Buzău, și anume:

- majoritatea terenurilor construite au suprafețe cuprinse între 500-1.500 m² și sunt ocupate de locuințe unifamiliale/construcții industriale;
- în imediata vecinătate există terenuri libere; terenurile libere sunt căutate de familii care doresc să-și edifice locuințe, sau de persoane juridice care doresc să edifice construcții industriale;
- zona analizată este mixtă rezidențial-industrială. De altfel, se apreciază că numărul redus de locuitori și lipsa unui trafic semnificativ fac puțin probabilă apariția unor magazine retail, sedii ale unor firme de prestări servicii, sau birouri. Se apreciază că astfel de dezvoltări pot să apară doar conjunctural;
- amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare.

Având în vedere cele expuse mai sus, putem afirma faptul că terenurile evaluate satisfac cerințele pieței, singura utilizare probabilă și rezonabilă este cea de proprietate rezidențial-industrială, îndeplinind cele 4 cerințe ale celei mai bune utilizări (*permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă*). Aceasta poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung. Cumpărătorul este cel mai probabil și utilizatorul final (persoane fizice/juridice).

Partea a șasea – Evaluarea terenurilor

Terenurile se evaluează luând în considerare cea mai bună utilizare, rezultată în analiza de mai sus.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Având în vedere că există suficiente informații despre oferte de proprietăți similare disponibile pe piață și că închirierea unei astfel de proprietăți imobiliare nu este un fapt curent de piață, **metoda utilizată este comparația directă**. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenului în Standardele de Evaluare 2022, celelalte metode nefiind relevante.

Prețurile de vânzare ale proprietăților comparabile reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății subiect; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative (analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică și analiza costurilor) sau tehnici calitative (analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului sau interviuri).

În cadrul acestui raport a fost aplicată una dintre tehnicile cantitative, și anume analiza pe perechi de date.

Toate comparabilele au fost verificate, iar informațiile ce nu se regăsesc în anunțurile din anexe, au fost obținute în urma convorbirilor telefonice purtate cu agenții imobiliari/proprietarii.

Având în vedere că proprietățile comparabile sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare am discutat telefonic cu ofertanții și am reușit să obțin prețuri mai mici.

Observație: Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile evaluate au categoria de folosință curți-construcții, însă dimensiunile terenurilor evaluate nu sunt favorabile pentru edificarea unor construcții. Aceste aspecte au fost evidențiate și în grila de calcul.

**1. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan -
CF 34357- 71 m.p.**

Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Pret ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	71	227	1.200	500	4.685	
Pret ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00	
Pret vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Pret vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției		A - Ajustări specifice Tranzacției				
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății		B - Ajustări specifice Proprietății				
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	71	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 18mlx4ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare

					, gaz
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor					
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Ajustare totală netă %		-35,00%	-35,00%	-35,00%	-35,00%
Ajustare totală netă absolută		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
Ajustare totală brută %		35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
Ajustare totală brută absolută		11,03	15,12	12,60	9,45
Număr ajustări		1	1	1	1
Preț ajustat euro/mp	17,55	20,48	28,08	23,40	17,55
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 17,55 euro x 71 mp = 1.250 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate comparabilele au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

2. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan rezidențial - CF 34357 - 3.483 m.p.						
Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Preț ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	3483	227	1.200	500	4.685	
Preț ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3.50	-4.80	-4,00	-3,00	
Preț vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Preț vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Căramidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	3.483	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 386mlx4ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz.
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	

Ajustare totală netă %		-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Preț ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 3.483 mp = 55.000 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calea de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

3. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan - CF 34359 - 18 m.p.						
Element de comparație		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț ofertă /mp euro		-	35	48	40	30
Suprafață mp		18	227	1.200	500	4.685
Preț ofertă/prop. euro		-	8.000	58.000	20.000	141.000
Marja de negociere -%		-	-10%	-10%	-10%	-10%
Marja de negoc / prop euro		-	-800	-5.800	-2.000	-14.100
Marja de negociere /mp euro		-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00
Preț vânzare/prop. euro		-	7.200	52.200	18.000	126.900
Preț vânzare/mp euro		-	31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	18	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 7,5mlx3ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55

10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
	Ajustare totală netă %	-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%	
	Ajustare totală netă absolută	-13,07	-17,93	-14,94	-11,21	
	Ajustare totală brută %	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	
	Ajustare totală brută absolută	13,07	17,93	14,94	11,21	
	Număr ajustări	2	2	2	2	
	Preț ajustat euro/mp	14,85	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută.						
Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 18 mp = 280 euro						

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calea de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

4. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan rezidențial - CF 34360 - 1.013 mp						
Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Pret ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	1013	227	1.200	500	4.685	
Pret ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3.50	-4,80	-4,00	-3,00	
Pret vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Pret vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	1,013	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 101,79mx7ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz	En. Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						

	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Ajustare totală netă %		-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Pret ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 1.013 mp = 16.000 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calea de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

s. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan - CF 34361 - 56 m.p.						
Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Preț ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	56	227	1.200	500	4.685	
Preț ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00	
Preț vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Preț vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	56	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 14mx5ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	

Ajustare totală netă %		-35.00%	-35,00%	-35.00%	-35.00%
Ajustare totală netă absolută		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
Ajustare totală brută %		35.00%	35,00%	35.00%	35.00%
Ajustare totală brută absolută		11,03	15,12	12,60	9,45
Număr ajustări		1	1	1	1
Preț ajustat euro/mp	17,55	20,48	28,08	23,40	17,55
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 17,55 euro x 56 mp = 980 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

6. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan - CF 34362 - 209 m.p.						
Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Pret ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	209	227	1.200	500	4.685	
Pret ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00	
Pret vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Pret vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	209	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 64,85mx7m	cca. 21x14m	cca. 35x26m	cca. 20x14m	cca. 45x28m
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajustărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						
	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	

Ajustare totală netă %		-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Preț ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 209 mp = 3.300 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calea de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

**7. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan
- CF 34363 - 26 m.p.**

Element de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4	
Preț ofertă /mp euro	-	35	48	40	30	
Suprafață mp	26	227	1,200	500	4.685	
Preț ofertă/prop. euro	-	8.000	58.000	20.000	141.000	
Marja de negociere -%	-	-10%	-10%	-10%	-10%	
Marja de negoc / prop euro	-	-800	-5.800	-2.000	-14.100	
Marja de negociere /mp euro	-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00	
Preț vânzare/prop. euro	-	7.200	52.200	18.000	126.900	
Preț vânzare/mp euro	-	31,50	43,20	36,00	27,00	
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
7	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
	Suprafață m.p.	26	227	1,200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
8	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
	Dimensiuni	cca. 7,78mx3,86ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
9	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
11	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
12	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
13	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
14	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
15	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
	C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor					
		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4

Ajustare totală netă %		-45.00%	-45.00%	-45.00%	-45.00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Preț ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15.80 euro x 26 mp = 410 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calca de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

8. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan - CF 34363 - 26 m.p.						
Element de comparație		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț ofertă /mp euro		-	35	48	40	30
Suprafață mp		299	227	1,200	500	4.685
Preț ofertă/prop. euro		-	8.000	58.000	20.000	141.000
Marja de negociere -%		-	-10%	-10%	-10%	-10%
Marja de negoc / prop euro		-	-800	-5.800	-2.000	-14.100
Marja de negociere /mp euro		-	-3,50	-4,80	-4,00	-3,00
Preț vânzare/prop. euro		-	7.200	52.200	18.000	126.900
Preț vânzare/mp euro		-	31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice Tranzacției						
A - Ajustări specifice Tranzacției						
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății						
B - Ajustări specifice Proprietății						
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Căramidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	299	227	1,200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 67,26mx3,78ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajutărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						

	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Ajustare totală netă %		-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Preț ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 299 mp = 4.700 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calea de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

9. Grila de comparare - ajustarea a datelor de piață - Teren intravilan - CF 34363 - 26 m.p.						
Element de comparație		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț ofertă /mp euro		-	35	48	40	30
Suprafață mp		121	227	1.200	500	4.685
Preț ofertă/prop. euro		-	8.000	58.000	20.000	141.000
Marja de negociere -%		-	-10%	-10%	-10%	-10%
Marja de negoc / prop euro		-	-800	-5.800	-2.000	-14.100
Marja de negociere /mp euro		-	-3.50	-4.80	-4.00	-3.00
Preț vânzare/prop. euro		-	7.200	52.200	18.000	126.900
Preț vânzare/mp euro		-	31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice Tranzacției		A - Ajustări specifice Tranzacției				
1	Dr. prop. transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
2	Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
3	Condiții de finanțare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
4	Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
5	Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
Elemente specifice proprietății		B - Ajustări specifice Proprietății				
6	Localizare	Str. Industriei	Str. Morilor	Str. Cărămidari	Str. Bradului	Str. Fraternității
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat		31,50	43,20	36,00	27,00
7	Suprafață m.p.	121	227	1.200	500	4.685
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		31,50	43,20	36,00	27,00
8	Dimensiuni	cca. 48,57mlx3,81ml	cca. 21x14ml	cca. 35x26ml	cca. 20x14ml	cca. 45x28ml
	Ajustare %		-35%	-35%	-35%	-35%
	Ajustare euro		-11,03	-15,12	-12,60	-9,45
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
9	Formă	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		20,48	28,08	23,40	17,55
10	Amenajări exterioare	Drum de pământ	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare euro		-2,05	-2,81	-2,34	-1,76
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
11	Topografie/Relief	Drept	Drept	Drept	Drept	Drept
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
12	Utilități	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz	En, Apă, Canalizare, gaz
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat euro/mp		18,43	25,27	21,06	15,80
C - Calculul total al ajustărilor nete, absolute și al valorilor prețurilor						
		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4

Ajustare totală netă %		-45,00%	-45,00%	-45,00%	-45,00%
Ajustare totală netă absolută		-13,07	-17,93	-14,94	-11,21
Ajustare totală brută %		45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Ajustare totală brută absolută		13,07	17,93	14,94	11,21
Număr ajustări		2	2	2	2
Preț ajustat euro/mp	15,80	18,43	25,27	21,06	15,80
Comparabila 4 are cea mai mică ajustare totală brută absolută. Valoarea de piață estimată a terenului este rotunjit 15,80 euro x 121 mp = 1.900 euro					

Explicații pentru ajustări:

✓ Ajustarea pentru dimensiuni

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât au dimensiuni ce permit edificarea unor construcții. Ajustările au fost estimate prin analiza datelor de piață, a datelor secundare de pe piața imobiliară specifică și a comportamentului cumpărătorului, de unde a reieșit faptul că, pentru terenuri cu dimensiuni normale, cumpărătorii sunt dispuși să accepte prețuri cu cca. 35% mai mari din prețul de tranzacționare.

✓ Ajustarea pentru calca de acces

Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, întrucât dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, față de proprietatea evaluată ce beneficiază de acces prin intermediul unui drum de pământ. Din analiza pieței imobiliare specifice, respectiv din comportamentul cumpărătorului, a reieșit faptul că pentru terenuri ce dispun de acces prin intermediul unui drum asfaltat, cumpărătorii sunt dispuși să plătească suplimentar aproximativ 10% din prețul de tranzacționare.

Partea a șaptea – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Conf. GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, *”Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului, raționament ce trebuie prezentat în raportul de evaluare.”*

Pentru estimarea valorii a fost aplicată abordarea prin piață.

Criteriile care au stat la baza analizei rezultatelor au fost adecvarea, calitatea, cantitatea, credibilitatea și precizia informațiilor disponibile.

Adecvarea este criteriul pe baza căruia se judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode de regulă se referă direct la tipul proprietății și viabilitatea pieței.

Calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile sunt influențate de adecvarea, precizia și relevanța rezultatelor unei metode. Acestea trebuie analizate în raport de informațiile disponibile sau de metoda aplicată. Informațiile care au fost disponibile la întocmirea raportului, au fost concrete și de încredere.

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aplicate valorilor comparabilelor.

Față de acestea am analizat, abordările aplicate, adecvarea, credibilitatea și relevanța informațiilor.

Întrucât a fost identificată o cantitate satisfăcătoare de oferte de vânzare de proprietăți similare, am considerat că cea mai adecvată abordare este **abordarea prin piață**.

De asemenea, având în vedere și scopul evaluării, am considerat că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru estimarea valorii.

La estimarea valorii prin piață, am găsit și ales comparabile, în zone similare cu cele ale proprietății subiect, asupra cărora am aplicat un minim de ajustări. Datele pe care le-am obținut de pe piață au fost atent selecționate și verificate. Ajustările aplicate și calculele efectuate au fost verificate și am constatat că au fost corect aplicate.

Elementele de comparație aferente proprietății reținute în analiza au o influență asupra prețului de tranzacționare și se referă în principal la: localizare, suprafață, destinație, amenajări exterioare, topografie/relief, utilități disponibile și acces. Elementele de comparație reținute în

analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au o influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Concluzia asupra valorii.

Pentru a selecta opinia finală, am avut în vedere tipul proprietății, caracteristicile acesteia, datele și informațiile de piață folosite și scopul evaluării.

Având în vedere cele expuse mai sus, am considerat că abordarea prin piață, îndeplinește criteriul adecvării, calității, cantității și credibilității informațiilor disponibile, fiind cea mai relevantă pentru estimarea valorii.

Această estimare trebuie să fie percepută de utilizator astfel cum este definită în literatura de specialitate. Este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute. Este opinia evaluatorului și reprezintă percepția acestuia referitor la cea mai probabilă valoare obținabilă în cadrul unei tranzacții încheiate în condițiile specificate.

Prin urmare, se poate concluziona că valoarea de piață estimată este:

Nr. crt.	Descriere	Categoria de folosință	Nr. C.F.	Localizare	Suprafața m.p.	Proprietar	Valoarea lei ⁵	Valoarea euro
1	Teren intravilan	curți-construcții	34357	Râmnicu Sărat, Buzău	71	FERMIT S.A.	6.180,00	1.250
2	Teren intravilan	curți-construcții	34358	Râmnicu Sărat, Buzău	3.483	FERMIT S.A.	271.975,00	55.000
3	Teren intravilan	curți-construcții	34359	Râmnicu Sărat, Buzău	18	FERMIT S.A.	1.385,00	280
4	Teren intravilan	curți-construcții	34360	Râmnicu Sărat, Buzău	1.013	FERMIT S.A.	79.131,00	16.000
5	Teren intravilan	curți-construcții	34361	Râmnicu Sărat, Buzău	56	FERMIT S.A.	4.846,00	980
6	Teren intravilan	curți-construcții	34362	Râmnicu Sărat, Buzău	209	FERMIT S.A.	16.320,00	3.300
7	Teren intravilan	curți-construcții	34363	Râmnicu Sărat, Buzău	26	FERMIT S.A.	2.027,00	410

^{5 5} la cursul valutar de 4,9457 lei/EUR, valabil la data 24.05.2022

8	Teren intravilan	curți-construcții	34364	Râmnicu Sărat, Buzău	299	FERMIT S.A.	23.245,00	4.700
9	Teren intravilan	curți-construcții	34365	Râmnicu Sărat, Buzău	121	FERMIT S.A.	13.350,00	2.700
					Total:		Total:	Total:
					5.296		414.450,00	83.800

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Popescu Andra Elena,**

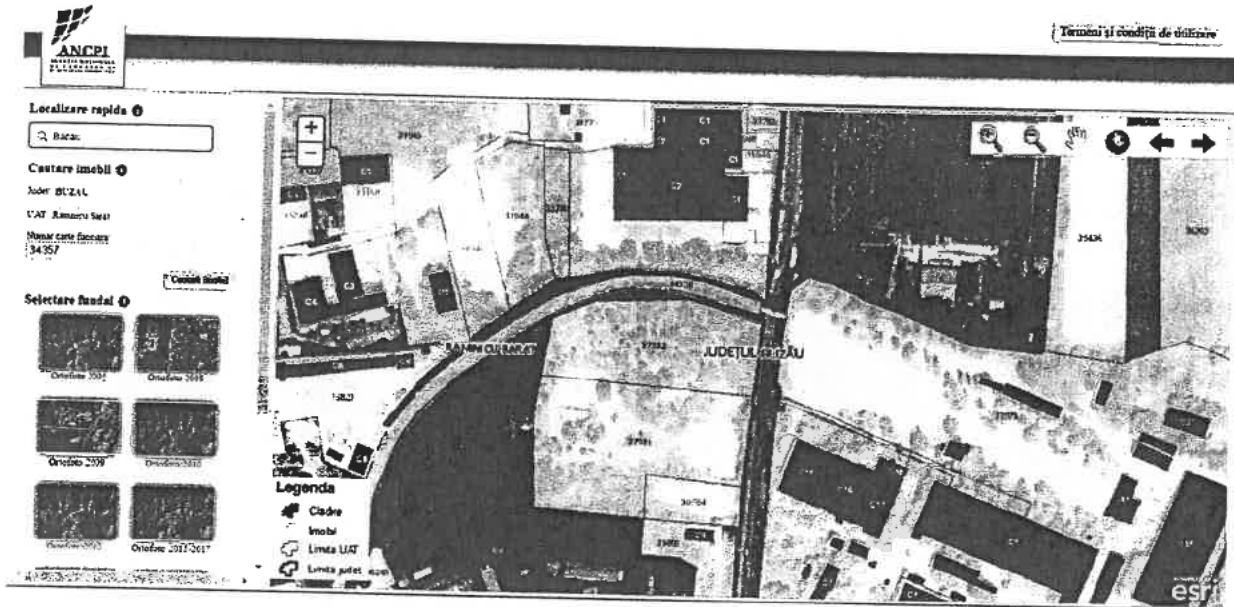


Anexe

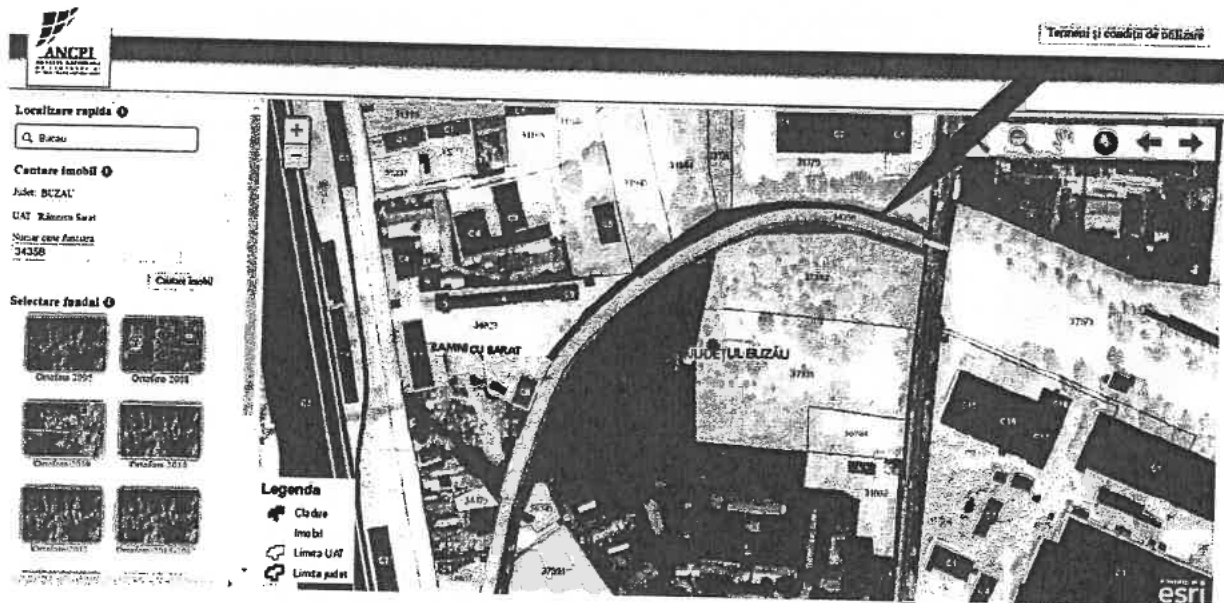
Harta amplasamentului

Identificare e-terra

CF 34357



CF 34358



CF 34359

Termeni și condiții de utilizare

ANCP
Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Localizare rapida
Bucur

Cautare imobil
Județ: BUZĂU
CĂMIN RÂMNIC SĂRAT
Număr carte funciară: 34359

Selectare fundal
Cautare imobil
Orchestra 2001
Orchestra 2001
Orchestra 2004
Orchestra 2011
Orchestra 2007
Orchestra 2011 (2011)

Legenda
Clădire
Imobil
Limita UAT
Limita județ

CF 34360

Termeni și condiții de utilizare

ANCP
Autoritatea Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară

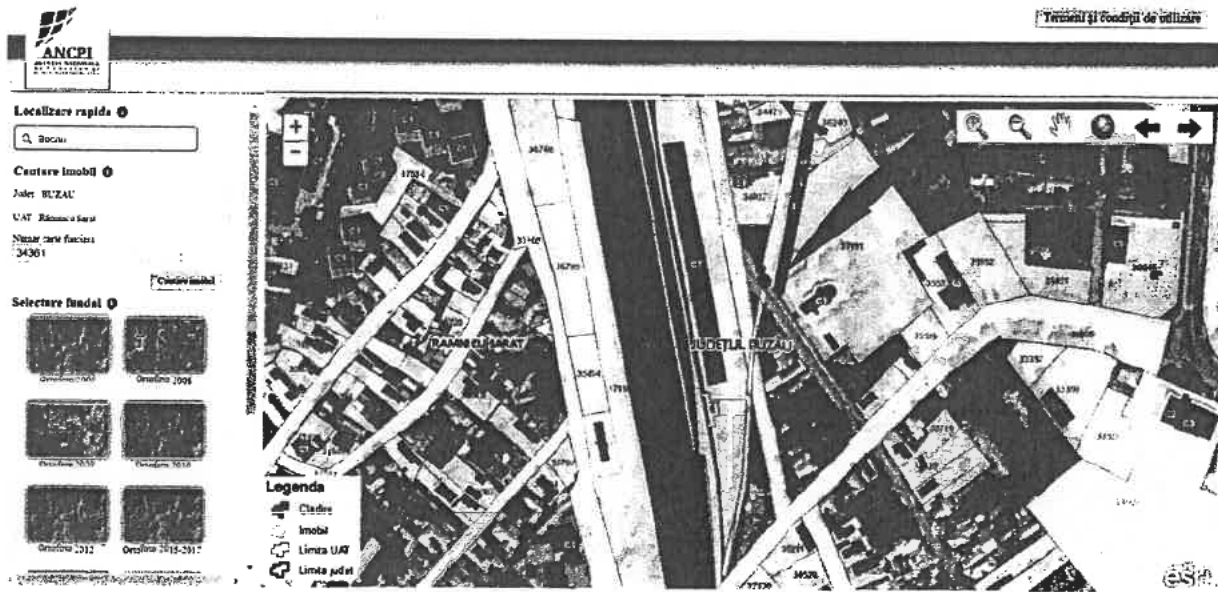
Localizare rapida
Bucur

Cautare imobil
Județ: BUZĂU
CĂMIN RÂMNIC SĂRAT
Număr carte funciară: 34360

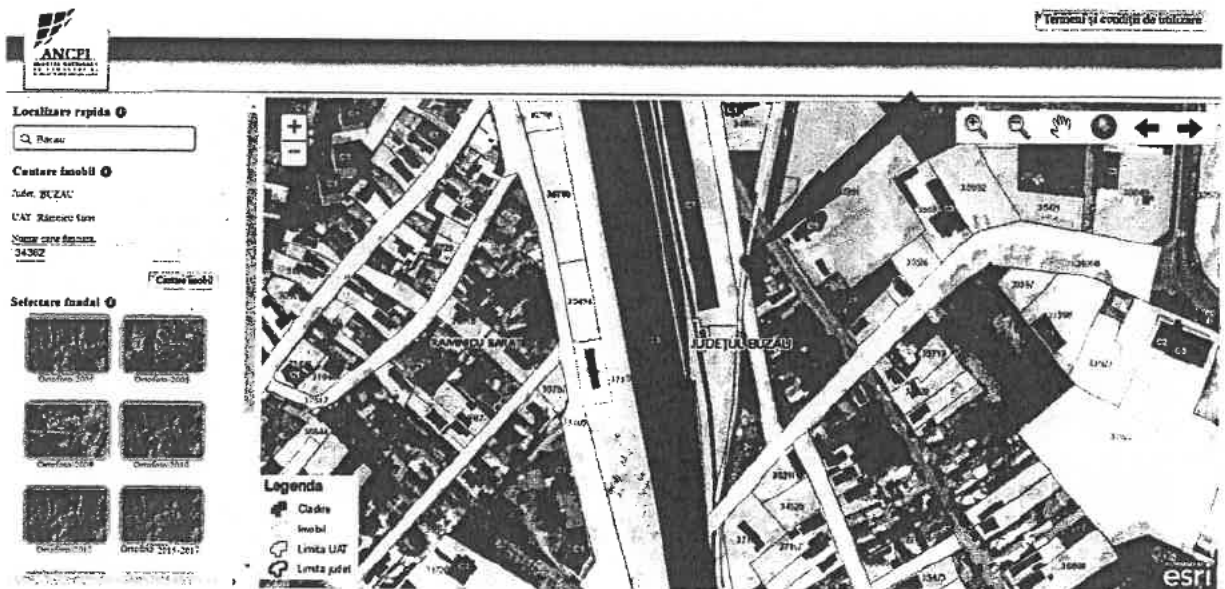
Selectare fundal
Cautare imobil
Orchestra 2001
Orchestra 2008
Orchestra 2009
Orchestra 2011
Orchestra 2012
Orchestra 2013 (2013)

Legenda
Clădire
Imobil
Limita UAT
Limita județ

CF 34361



CF 34362



CF 34363

Termini și condiții de utilizare

ANCP
ANUL UNIFICĂRII CĂRȚII FUNCIONARE

Localizare rapida

Bucur

Cautare imobil

Judet: BUZAU

UAT: Râmnicu Sărat

Numar cartea funciara: 34363

Selectare anadal

2001 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

Legenda

- Cădere
- Imobil
- Limita UAT
- Limita județ

esri

CF 34364

Termini și condiții de utilizare

ANCP
ANUL UNIFICĂRII CĂRȚII FUNCIONARE

Localizare rapida

Bucur

Cautare imobil

Judet: BUZAU

UAT: Râmnicu Sărat

Numar cartea funciara: 34364

7 Cădere imobil

Selectare anadal

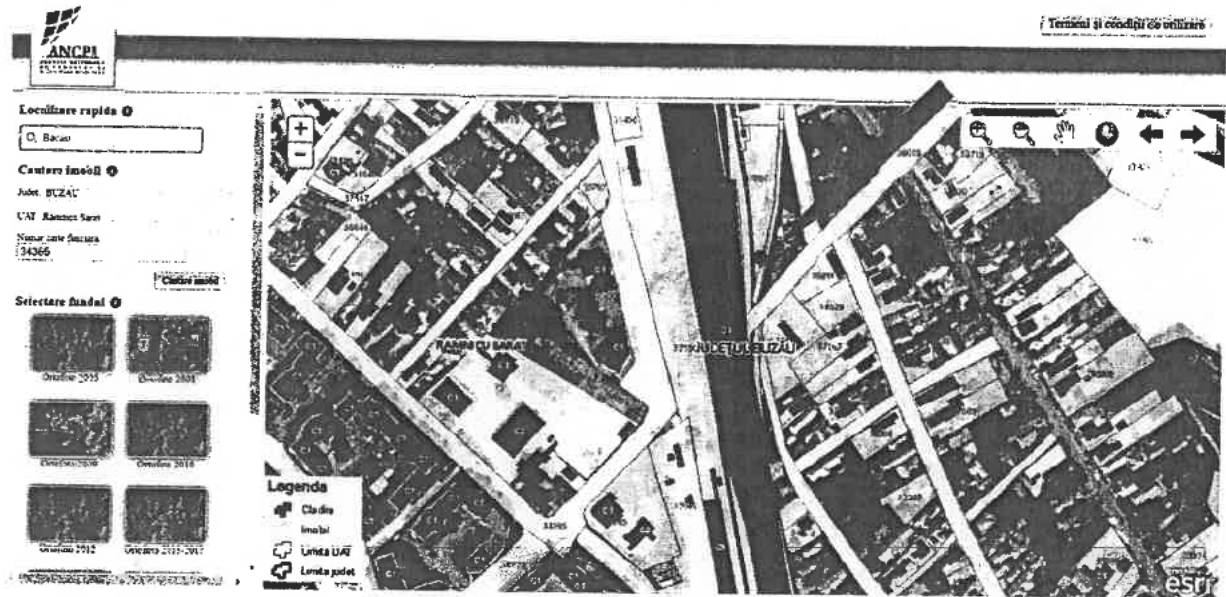
2002 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017

Legenda

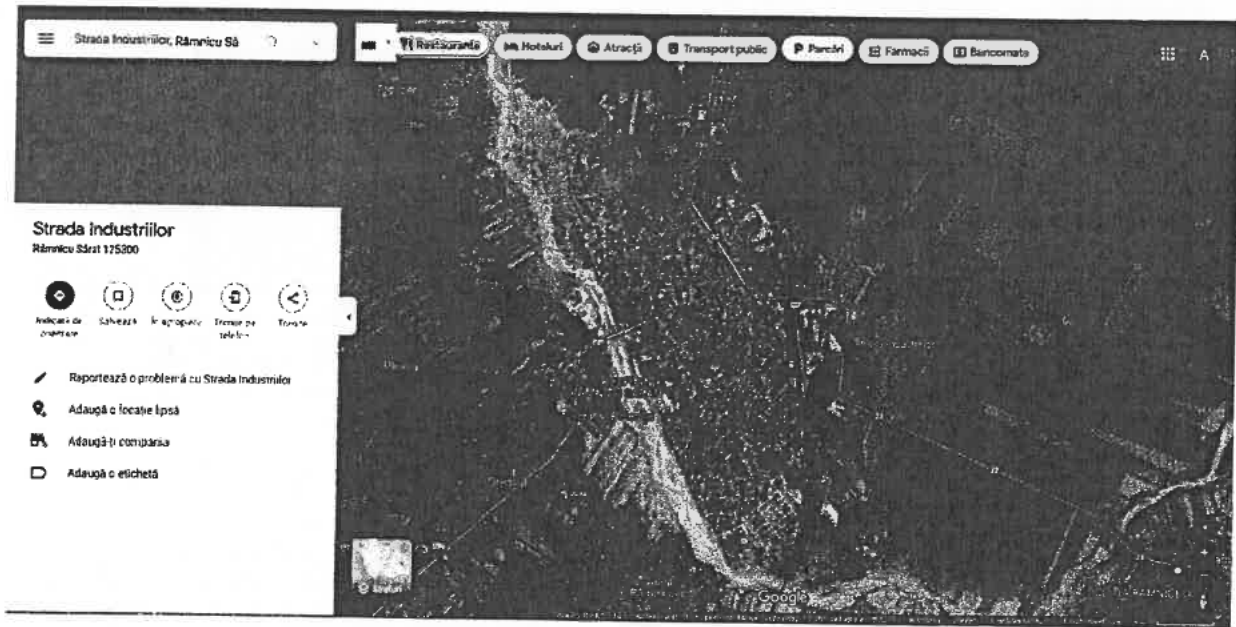
- Cădere
- Imobil
- Limita UAT
- Limita județ

esri

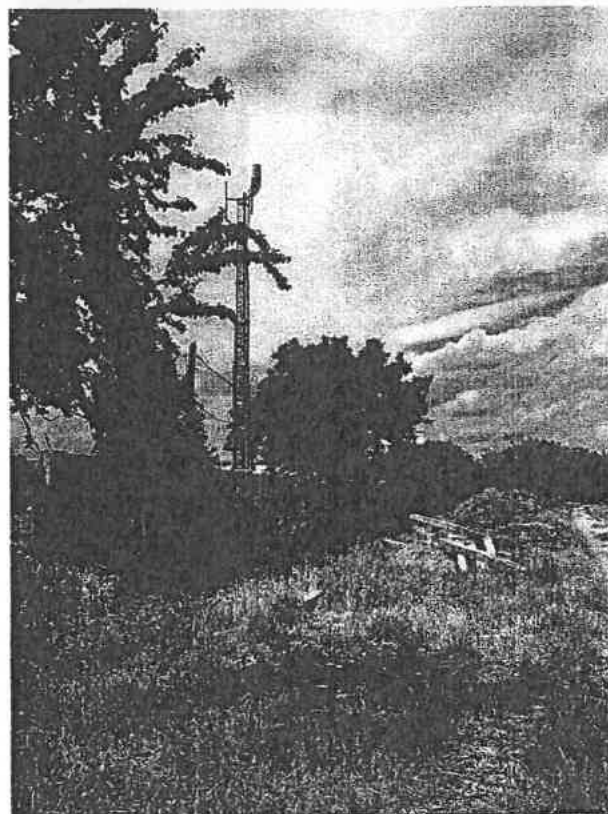
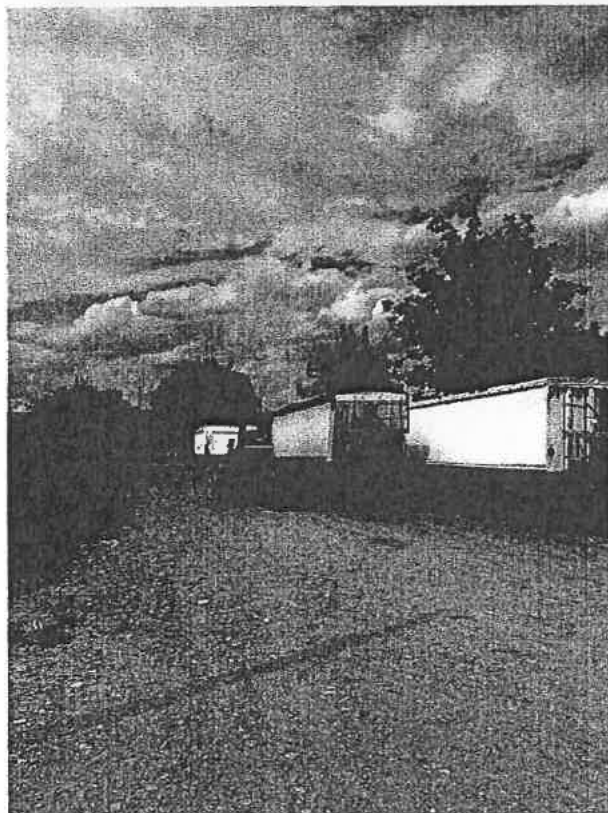
CF 34365

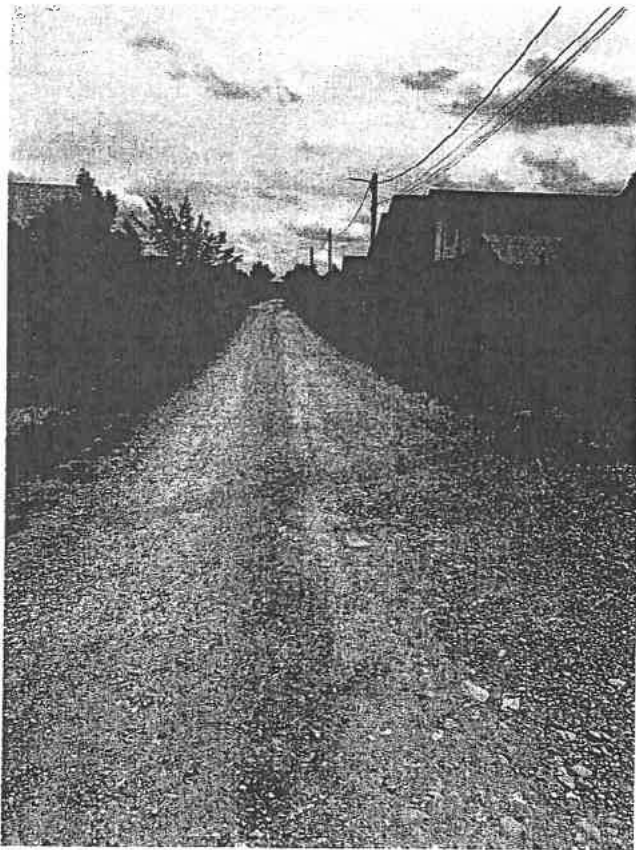
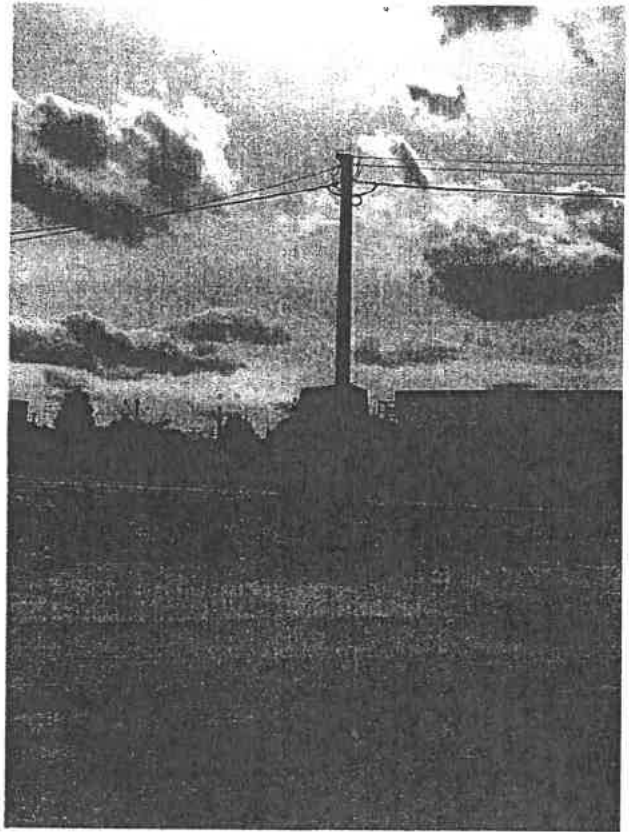
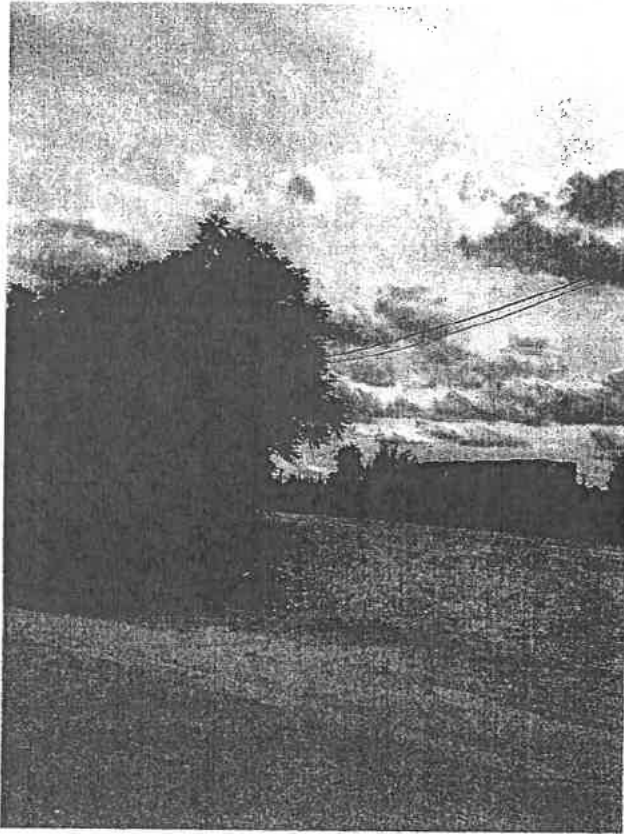


Identificare google maps



Fotografii proprietăți evaluate





TABEL PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Nr	1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12	
Elemente specifice Proprietății	Cale acces	Componen te non- imobiliare	Front stradal ml	Localizare	Preț ofertă vânzare euro/mp/ proprietate	Regim folosință	Sup. mp	Sursa	Topografie	Utilități	Zonă	
Subiect	Drum pietruit	nu	19,99	Str. Mureșului, Râmnicu Sărat	?	Intravilan	300	Înscrișuri, istoric, inspecție, constatări personale, foto	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez	
Comp selectate												
1	C1	Asfalt	Casă+anexă demolabile	20	Str. Pinului	63 35.000	Intravilan	555	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-555-mp-ram-sarat-IDg0Z95.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
2	C2	Asfalt	nu	10	E85	83 20.700	Intravilan	250	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-e-85-ram-sarat-IDfBKsA.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
3	C3	Asfalt	nu	16	Str. Morilor	35 8.000	Intravilan	227	https://www.olx.ro/d/oferta/disponibil-pentru-vanzare-IDJMLSo.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
4	C4	Asfalt	nu	18	Str. Căramidari Zona Venus	48 58.000	Intravilan	1.200	https://www.olx.ro/d/oferta/loc-de-casa-parc-ela-teren-intravilan-ram-sarat-inchirie-vanzare-ID6XMeI.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
5	C5	Asfalt	nu	20	Str. Bradului	40 20.000	Intravilan	500	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenul/teren-etc-casa/minut/vand-teren-intravilan-500m-rahnicul-sarat/e84c586c008e7757d5f81e08e0ep38ic4.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
6	C6	Asfalt	nu	14,5	Str. Armoniei	55 33.100	Intravilan	602	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenul/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-ramnicu-sarat/94843156h6467280129ph95cfd8fd47.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
7	C7	Piatră	Casă demolabilă	25	Str. Pitaresei	100 60.000	Intravilan	600	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenul/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-ramnicu-sarat/94843156h6467280129ph95cfd8fd47.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
8	C8	Asfalt	nu	20	Str. Oltului	50 15.000	Intravilan	300	https://homezz.ro/teren-ramnicu-sarat-2973055.html	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez
9	C9	Asfalt	nu	45	Str. Fraternității	30 141.000	Intravilan	4.685	https://www.storia.ro/to/6/feria/teren-de-vanzare-IDqwb6	Drept	Energie electrică, gaz, apă, canalizare	Rez





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.Primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 59096 /14.09.2022



Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Informare
privind oportunitatea urbanistica a achizitionarii unor
terenuri in suprafata totala de 5296 mp, identificate
prin numerele cadastrale 34357, 34358, 34359, 34360, 34361,
34362, 34363, 34364, 34365, municipiul Ramnicu Sarat

Avand in vedere:

- necesitatea urbanistica de a funcționaliza strada Sfintii Apostoli din municipiul Ramnicu Sarat privind preluarea traficului auto si pietonal generat de proprietatile riverane catre strada Industriei, strada Fraternitatii si strada Armoniei, fiind astfel necesara largirea acestei cai de circulatie in scopul asigurarii unei latimi corespunzatoare;
- avantajul dat de invecinarea terenurilor proprietate SC FERMIT SA cu strazile Sfintii Apostoli, Fraternitatii si Armoniei;
- necesitatea intregirii suprafetelor domeniului public al strazilor Industriei, Fraternitatii si Armoniei in zonele de intersectie cu terenurile proprietate SC FERMIT SA de pe care a fost casata fosta cale ferata uzinala (in prezent aceasta zona de intersectii dintre fosta cale ferata uzinala si strazile Armoniei, Fraternitatii si Industriei sunt proprietatea SC FERMIT SA desi in prezent sunt utilizate ca drumuri de utilitate publica);
- necesitatea accesibilizarii auto pentru imobilele care au/pot avea iesire in strada Sfintii Apostoli din Municipiul Ramnicu Sarat (inclusiv A.D.P. Rm. Sarat);
- necesitatea organizarii si dimensionarii retelelor de strazi din intravilanul municipiului Ramnicu Sarat, care sa poata raspunde nevoilor traficului rutier din prezent,

consideram oportuna din punct de vedere urbanistic achizitionarea terenurilor in suprafata de 5296 mp proprietate SC FERMIT SA in vederea atasarii lor la drumurile publice cu care se invecineaza sau pentru marirea unor suprafete de spatii verzi.

Intocmit,
Sef Serviciu Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos Daniel

