

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

**HOTĂRÂRE**  
**pentru stabilirea modalității de negociere în cadrul**  
**procedurii de cumpărare de către Județul Buzău a unui**  
**teren proprietatea RER Ecologic Group SRL**

Consiliul Județean Buzău,  
Având în vedere:

- referatul Președintelui Consiliului Județean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre înregistrat la nr. 7173/2024;
- raportul Direcției juridice și administrație publică locală înregistrat la nr.7174/2024 ;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr.43/2024 pentru aprobarea inițierii procedurii de cumpărare de către Județul Buzău prin Consiliul Județean Buzău a unui teren proprietatea societății RER Ecologic Group SRL;
- prevederile Planului Județean de Gestionare a Deșeurilor în județul Buzău, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr.118/2021;
- prevederile Master Planului pentru Sistemul de management integrat al deșeurilor în județul Buzău aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr.214/2021;
- prevederile art.863 litera d) din Codul Civil;
- prevederile art.29 alin. (1) lit.a din Legea nr.98/2016 a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 173, alin. (1), lit. „d”, alin. (5) lit. „c” și art. 182 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se ia act de Raportul de evaluare a terenului aflat în proprietatea societății RER Ecologic Group SRL, ce se constituie în anexă la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se constituie Comisia de negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către Județul Buzău a unui teren proprietatea RER Ecologic Group SRL, în următoarea componență:

- Buscu Alexandru- consilier județean- Președinte Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al Județului Buzău;

- Mocanu Viorel- consilier județean - Comisia pentru administrație publică locală, juridică, de disciplină, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

- Posea Mircea-Ciprian- consilier județean - Comisia de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al Județului Buzău;

- Ciolan Liviu - Director executiv -Direcția economică;

- Dobre Lorena - consilier juridic - Direcția juridică și administrație publică locală.

**Art. 3.** Comisia de negociere primește mandat pentru:

- negocierea prețului de vânzare-cumpărare la o valoare mai mică decât cea înscrisă în raportul de evaluare;

- stabilirea modalității de plată în cel mult 4 transe;

- stabilirea responsabilităților financiare privind costurile aferente actelor notariale.

**Art. 4.** Autentificarea contractului de vânzare-cumpărare se va face ulterior alipirii terenurilor ce fac obiectul raportului de evaluare, operațiune aflată în sarcina vânzătorului, societatea RER Ecologic Group SRL.

**Art. 5.** Procesul –verbal al negocierii se va prezenta pentru aprobare plenului Consiliului Județean Buzău.

**Art. 6.** Secretarul General al Județului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului –Județului Buzău, Direcției pentru Administrarea Patrimoniului și Investiții și Direcției economice, precum și publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Buzău și în Monitorul Oficial al județului.

**PREȘEDINTE,**

**PETRE-EMANOIL NEAGU**

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

**MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ**

**Nr. 104**

**BUZĂU, 16 APRILIE 2024**

**Mândricel Miha-Enigel – Evaluator Autorizat**

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil:** +40 723 348 257

**email:** [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

**Nr. raport:** 53 / 04.04.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN EXTRAVILAN

Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** CONSILIUL JUDETEAN BUZAU

**Proprietar:** R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.

04.04.2024

Către: **CONSILIUL JUDETEAN BUZAU**Referitor la: **TEREN EXTRAVILAN**

Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul cumparării terenului.

**Mândricel Miha-Enigel** - evaluator autorizat **EPI, EBM**, membru titular **ANEVAR** cu legitimația nr. **18772**, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la **04.04.2024**, este:

**665.000 EUR, echivalent a 3.304.319 LEI**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

**Mândricel Miha-Enigel****Evaluator Autorizat EPI, EBM****Membru Titular ANEVAR**

## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea</b>	<b>6</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b>	<b>7</b>
Identificarea evaluatorului	7
Identificarea clientului	7
Alți utilizatori desemnați	7
Responsabilitatea față de terți	7
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii estimate	7
Moneda evaluării	7
Data evaluării	8
Data raportului	8
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze semnificative speciale	9
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
<b>4. Prezentarea datelor</b>	<b>11</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
<b>5. Analiza datelor</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare	13
Cea mai bună utilizare	19
<b>6. Evaluarea proprietății</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare	20
Metoda comparației directe	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	20
<b>7. Anexe</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		CONSILIUL JUDETEAN BUZAU										
Data raportului		04.04.2024										
Data inspecției		04.04.2024.										
Data evaluării		04.04.2024										
Evaluator autorizat		Mândricel Miha-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772										
Tip proprietate		Teren Extravilan										
Adresa proprietății		Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau										
Cod postal		120118										
Cartier / amplasare		Zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, iesirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU										
Utilități		Energie electrica – la limita proprietatii										
Acces		Drum de exploatare pietruit										
Deschidere		206,99 ml la drum de exploatare pietruit										
Suprafața teren	exclusiv	12.500 mp nr. cad. 61989 si 75.002 mp nr. cad. 74170										
	indiviz	-										
Proprietar		R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.										
Utilizare existentă		Teren extravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF										
Curs de schimb valutar		4,9689 Lei/Eur										
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		<b>665.000 EUR</b>	<b>3.304.319 LEI</b>									
Dreptul de proprietate		Considerat deplin										
Scopul		informarea clientului/utilizatorului in scopul cumpararii terenului										
Sarcini înregistrate		-										
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.										
<table border="1"> <tr> <td colspan="3">ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</td> </tr> <tr> <td>DN2B, apoi</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>public</td> </tr> <tr> <td>Drum de exploatare</td> <td>Drum pietruit</td> <td>public</td> </tr> </table>				ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:			DN2B, apoi	Drum asfaltat	public	Drum de exploatare	Drum pietruit	public
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:												
DN2B, apoi	Drum asfaltat	public										
Drum de exploatare	Drum pietruit	public										
Observații/Ipoteze semnificative speciale		<p><i>Conform cerintelor clientului/ utilizatorului evaluarea s-a realizat in ipoteza speciala semnificativa ca cele 2 loturi cu nr. cad. 61989 si 74170 formeaza un lot unitar cu suprafata de 7 ha avand acces direct la drumul public pietruit.</i></p>										
Mentiiuni		<p><i>A. Conform solicitarilor din nota de comanda nr. 4582/07.03.2024:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Valoarea de piata este 9,5 Euro/mp, respectiv 665.000 Euro echivalent a 3.304.319 Lei.</i></li> <li><i>Distanta fata de zonele de locuit este mai mare de 1.000 m.</i></li> <li><i>Terenul este amplasat la o distanta de minim 1.000 m fata de orice arie protejata.</i></li> <li><i>Depozitul de deseuri RER Ecologic Service Galbinasi se afla in imediata apropiere la o distanta de aprox. 800 m.</i></li> <li><i>Exista posibilitatea de conectare la reseaua electrica aflata la limita terenului.</i></li> <li><i>Terenul se afla in apropierea DN2B, la aprox. 1.300 m.</i></li> <li><i>Drumul de acces dintre DN2B si teren are o latime de circa 7-8 ml.</i></li> <li><i>Forma terenului este regulata, topografia acestuia plana si intr-o zona fara alunecari.</i></li> <li><i>In zona nu exista retea de apa si canalizare, se recomanda realizarea unui put/foraj propriu si a unei fose septice proprii.</i></li> </ol> <p><i>B. La solicitarea evaluatorului proprietarul nu a pus la dispozitie certificate/e de urbanism in scop de informare pentru evaluare.</i></p> <p><i>C. Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i></p>										

<p>Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)</p>	<p>-</p>
---	----------

## 2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✦ Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✦ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✦ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✦ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✦ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✦ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✦ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✦ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✦ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✦ Subsemnatul, [Mândricel Miha-Enigel](#), declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

**Cu deosebită considerație,**

**[Mândricel Miha-Enigel](#)**

**[Evaluator Autorizat EPI, EBM](#)**

**[Membru Titular ANEVAR](#)**



### 3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Miha-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	CONSILIUL JUDETEAN BUZAU
Alți utilizatori desemnați	R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Extravilan
Adresa proprietății	Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L. în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 61989 si 74170, Buzau, jud. Buzau, cu nr. cadastral 61989 si 74170.</p> <p>În conformitate cu extrasele de carte funciara prezentat cu nr. cerere 139609/12.10.2023 si 76283/07.06.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea <b>informării clientului/utilizatorului în scopul cumparării terenului</b> .
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>
Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (04.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9689 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluării este 04.04.2024.
<b>Data raportului</b>	04.04.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 04.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Miha-Enigel, în prezența reprezentant proprietar, d-nul Mocanu Liviu.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Act de dezmembrare (lotizare) nr. 827/06.06.2023;</li> <li>✓ Contracte de vânzare nr. 1603/26.08.2022 și 1438/11.10.2023;</li> <li>✓ Extrase CF nr. cerere 139609/12.10.2023 și 76283/07.06.2023;</li> <li>✓ Plan de amplasament și delimitare.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>Evaluatorii nu își asumă 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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> </ul>

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ 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 proprietății, 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;
- ✓ 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;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze semnificative speciale**

*Conform cerințelor clientului/ utilizatorului evaluarea s-a realizat în ipoteza speciala semnificativa ca cele 2 loturi cu nr. cad. 61989 și 74170 formeaza un lot unitar cu suprafata de 7 ha avand acces direct la drumul public pietruit.*

**Tipul raportului**

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip **explicativ (narativ)** care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ 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.

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extraselor de Carte Funciară cu nr. cerere 139609/12.10.2023 si 76283/07.06.2023, proprietatea este descrisă astfel: **TEREN EXTRAVILAN** in suprafata de 12.500 mp nr. cad. 61989 si 75.002 mp nr. cad. 74170, categoria de folosinta **arabil**, invecinat la: la N-nr cad 63286; la S- drum de exploatare, la E- drum de exploatare, la V- nr cad 55791; situat în Mun. Buzau, T. 60, P. 1060 si 1072/1, jud. Buzau, nr. cadastral 61989 si 74170, inscris in CF 61989 si 74170, aflat in proprietatea: R.E.R. ECOLOGIC GROUP S.R.L..

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasata in *Zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, iesirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU*. Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: **Mixta:industrial-agricola** Zona preponderent **agricola** formata din **spatii agricole/industriale si terenuri agricole/ libere**
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : **Autobuze**

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în *Zona periferica de sud a mun. Buzau, subzona Verguleasa, iesirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO BUZĂU*

#### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 12.500 mp nr. cad. 61989 si 75.002 mp nr. cad. 74170
- Deschiderea la stradă: 206,99 ml la drum de exploatare
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: **plan**
- Formă: **regulata (cf. extras CF)**
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
DN2B, apoi	Drum asfaltat	public
Drum de exploatare	Drum pietruit	public

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: **existentă – la limita**
  - Rețea urbană de apă: **inexistentă, se recomanda realizarea unui put/foraj propriu**
  - Rețea urbană de termoficare: **inexistentă**
  - Rețea urbană de gaze: **existentă**
  - Rețea urbană de canalizare: **inexistentă, se recomanda realizarea unei fose septice proprii**
  - Rețea urbană de iluminat stradal: **inexistentă**
- Alte observații:** -

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

**Caracteristici economice:**

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

-

**Date privind impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori 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.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare **industrială**. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.



## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - **Utilități disponibile:** energie electrică - la limita proprietatii;
  - **Forma și deschidere :** regulată, D = 206,99 ml la drum de exploatare
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona periferică de sud a mun. Buzău, subzona Verguleasa precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (industrială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în zona periferică de sud a mun. Buzău, subzona Verguleasa precum și zone similare.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.



### Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o multitudine de contracte semnate, multe dintre ele prezintă condiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o multitudine de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare că de sectorul de retail a depășit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră pe piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participative pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criteriilor de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.

- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la o perspectivă mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% față de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comerțanții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comerțanții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficiență, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
  - **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
  - **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
  - **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 10-13 EUR/mp
  - **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 5%-10%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

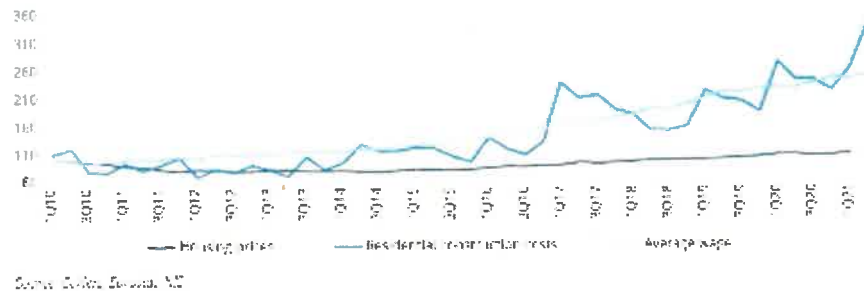
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri - impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea, o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în [Zona periferică de sud a mun. Buzău, subzona Verguleasa, ieșirea spre Braila-Abator Coco Rico, langa BioHumusSol - Fabrica de inputuri ecologice BHS BIO 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 considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
<b>Industrial</b>	da	da	da	da
<b>Comercial</b>	da	da	da	nu
<b>Rezidential</b>	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea **industrială**.

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber** este cea actuală, de **teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație industrială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă



## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** 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 de 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). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **10-13 EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În **Anexe** este prezentată procedura de aplicare a metodei și **Grila comparațiilor de piață**. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**665.000 EUR, echivalent 3.304.319 LEI**

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = **665.000 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este **analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe**. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este **metoda comparației directe**, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**665.000 EUR, echivalent 3.304.319 LEI**

la cursul valutar de **4,9689 lei/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
<p>În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Planificarea</b> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</li> <li>2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</li> <li>3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</li> <li>4. <b>Diseminarea</b> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	70.000	38.503	130.000	70.000	8.900
Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		10	12	13	10
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere indicata de piata (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		-0,50	-0,60	-0,65	-0,50
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (Euro/mp)		9,50	11,40	12,4	9,5
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
RESTRICTII DE UTILIZARE (reglementare urbanistica)		similar	similar	similar	similar
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata	La piata
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE VANZARE	independent	independent	independent	independent	independent
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
CONDITII DE PIATA	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	12,35	9,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Verguleasa	Buzau, zona Han Tinta	Buzau, zona Verguleasa
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	-15%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-1,85	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	11,40	10,50	9,50
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	70.000	38.503	130.000	70.000	8.900
Cuatum ajustare (%)		5%	-10%	0%	15%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,48	-1,14	0,00	1,43
DESTINATIA (utilizarea terenului)	extravilan/industrial/agricol	extravilan/industrial/agricol	extravilan/industrial/agricol	intravilan/industrial/agricol	intravilan/industrial/agricol
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	-15%	-15%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-1,57	-1,43
SUPRAFATA DE RULARE A DRUMULUI DE ACCES	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat
Cuatum ajustare (%)		-5%	-5%	0%	-5%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		-0,48	-0,57	0,00	-0,48
TOPOGRAFIE/RELIEF	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept	regulat/drept
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati in zona	utilitati la limita
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,52	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-15%	-10%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		0,00	-1,71	-1,05	-0,48
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,69	9,45	9,03
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuatum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuatum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9,50	9,69	9,45	9,03
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	1,0	1,7	4,0	3,3
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	10%	15%	32%	35%
Numarul de ajustari	(-)	2	2	3	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>9,5 € / mp</b>	<b>665.000 €</b>	<b>, echivalent a</b>	<b>3.304.319 lei</b>

\*Valoarea de piata este data de COMPARABILA A, pt. care a fost aplicata cea mai mica ajustarea bruta absoluta.

4,9689 lei/euro

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

## AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

În cazul în care informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, este necesară ajustarea prețurilor de ofertă cu marja de negociere indicată de piață. Ținând cont de observațiile istorice și de informațiile preluate prin interviuri, de la participanții pe piața specifică, considerăm adecvata decotarea comparabilelor cu un discount de -5%, în vederea obținerii unui preț estimat de tranzacție.

## DREPTUL DE PROPRIETATE/CONDITII DE FINANTARE/CONDITII DE VANZARE/CONDITII ALE PIATEI/RESTRICTII DE UTILIZARE

Dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile de piață, aferente proprietății subiect sunt similare cu cele ale proprietăților comparabile, motiv pentru care nu este necesară aplicarea unor ajustări.

## AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Comparabilele utilizate sunt amplasate un urmatoarele locatii:

A: Buzau, zona Verguleasa	B: Buzau, zona Verguleasa	C: Buzau, zona Han Tinta	D: Buzau, zona Verguleasa
Locatia comparabilei vs. subiect:	A: similare	B: similare	C: mai buna
Ajustarile aplicate pt. localizare:	A: 0%	B: 0%	C: -15%

Nivelul ajustărilor a fost estimat pe baza informațiilor din piața specifică, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit pentru un teren cu o locație diferită de cea a proprietății subiect.

## AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost justată cu 5%

Comparabila B, cu suprafața mai mică, este ajustată cu -10%

Comparabila C - nu necesită ajustări.

Comparabila D, cu suprafața mai mare, o ajustăm cu 15%

Nivelul ajustărilor a fost determinat pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare, diferența de suprafață dintre comparabilă și subiect.

## AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comp. A și B au CMBU similară (extravilan/industrial/agricol) cu cea a proprietății subiect - nu se impun ajustări, comp. C și D cu CMBU (intrav.) o ajustare de -15%.

## AJUSTARI PENTRU TIPUL SUPRAFETEI DE RULARE A DRUMULUI DE ACCES

Accesul către comparabila A (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.

Accesul către comparabila B (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.

Accesul către comparabila C (drum pietruit) este similar cu cel al proprietății subiect (drum pietruit). Nu se aplică ajustări.

Accesul către comparabila D (drum asfaltat) este diferit de cel al proprietății subiect (drum pietruit). Se aplică o ajustare de: -5%.

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare a terenului, diferența dintre suprafața de rulare aferentă drumului de acces al comparabilei și cea a căii de acces către subiect.

## AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentul comparabilei A este -regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei B este -regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei C este -regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.

Amplasamentul comparabilei D este -regulat/drept - similar cu cel al proprietății subiect (regulat/drept). Nu se aplică ajustări.

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii unitare a terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

## AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei A, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.

Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei B, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.

Comparativ cu subiectul, Comparabila C dispune de o echipare utilitară inferioară, fiind necesară aplicarea unei ajustări de 5%.

Nu au fost aplicate ajustări Comparabilei D, întrucât aceasta dispune de o echipare edilitară similară cu cea a proprietății subiect.

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o echipare utilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

## AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Nu am aplicat corecții Comparabilei A, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.

Nu am aplicat corecții Comparabilei B, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.

Nu am aplicat corecții Comparabilei C, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.

Nu am aplicat corecții Comparabilei D, deoarece nu sunt necesare lucrări suplimentare pt. aducerea la stadiul de teren constructibil.

Nivelul ajustărilor cuantifică costurile necesare eliberării amplasamentului (scoterea construcțiilor de pe teren).

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de **9,5 EUR/mp**, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 665.000 EUR, echivalent a 3.304.319 LEI**

**Anexa nr. 2 - Fotografii:**

**Acces si vecinatati**



**Acces si vecinatati**



**Acces si vecinatati**



**Acces si vecinatati**



**Perspectiva teren**



**Perspectiva teren**



**Perspectiva teren**



**Perspectiva teren**





Perspectiva teren



Perspectiva de pe teren



Perspectiva de pe teren



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/19HWfQUovdPsBhDv8>





Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

## Vânzare teren

Buzău, Buzău [Vezi pe hartă](#)

### Descriere

Persoana fizica, vând teren, S 38503 mp, în extravilanul municipiului Buzău, categoria arabil, pe șoseaua Buzău - Brăila, cu o deschidere la șosea 71,37 m și posibilitatea de racordare la gaze și curent electric. Terenul este situat după reprezentanța Toyota, la o distanță de aproximativ 2 km, pe aceeași parte. Terenul are carte funciara și titlul de proprietate. Preț 10 euro mp

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0726656032

Anunțuri recomandate



**385 030 EUR**

0726656032

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

Contactează vânzătorul

[Fără ofertă](#)

Vizualizări: 106

[Raportează](#)



**Georgota Dobre**

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren/f193h0g3ddh078ii1d4iie8f5ig928fe.html>

10 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 38.503 mp, extravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat, drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic 0726656032 de la d-na Dobre

## Comparabila teren B

Publ 24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren agricol

## Teren pe DN2B, la 3 km de Buzau, zona Verguleasa

Buzau, Buzau [Vezi pe hartă](#)

## Specificații

Suprafata terenului	130000,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	150
Accept schimburi	da	Licitatie/Executare	da

## Descriere

suprafata 13HA, 150 m deschidere la soseaua DN2B LA 3 km de Buzau spre Braila

este intabulat

conductata de gaze esta la sosea, retea electrica de medie tensiune pe teren

situat la aprox. 400 m de viitoarea autostrada

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0723258830

## Anunțuri recomandate

12 EUR negociabil

0723258830

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

Vizualizări: 377

[Raportează](#)



CAROL

[Vezi toate anunțurile](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-pe-dn2b-la-3-km-de-buzau-zona-verguleasa/941d9f3g80ig788fdg61e38g4ed7i602.html>

12 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 130.000 mp, extravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat/drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic 0723258830



## Comparabila teren C



Postat 10 septembrie 2023



Emil

Pe OLX din iunie 2012  
Anunțuri: 15

Trimite mesaj

☎ 0726 203 646

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

## LOCALIZARE

📍 Crang,  
Buzău

## Vand sau inchiriez teren intravilan Buzau(in oras)

**13 €** Prețul e negociabil

🏠 RATA DE LA 0 LEI

🔄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 70 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

!!! Inchiriere pe termen lung.

Pret inchiriere:

1 leu/luna/mp. Minim 2000mp.

\*Teren Intravilan, situat in zona D, a municipiului Buzau. Incadrat in noua zona industriala a Municipiului Buzau conform PUG actualizat Primaria Buzau.

Terenul poate fi parcelat la cerere.  
Nu vand parcele sub 2000mp.

\*\*Zona in dezvoltare cu potential urias, ideal investitie, hala de productie, parc industrial, parcare, spalatorie, depozite, logistica, hala evenimente (nunti/botezuri), baza sportiva, constructii rezidentiale




\*\*\*Situat aproape de viitorul nod al autostrazii Moldovei A7 si viitarea centura radiala a Buzaului TRONSON 6, cu iesire directa catre A7.

Zona: Hanul lui Tinta, Ferma lui Marinică, Spataru, Lipia, E85, Kaufland: A7

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-buzauin-oras-IDdDz2R.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-teren-intravilan-buzauin-oras-IDdDz2R.html?reason=extended_search_extended_distance)

13 E/mp, Buzau, zona de sud, Hanul lui Tinta, mai favorabila, T43, P 743,744, nr. cad. 69716, 70.000 mp, intravilan/industrial/agricol, conform certificatului de urbanism zona industriala si de servicii, regulat/drept, utilitati in zona la 500-800 m, deschidere 319 ml la drum pietruit, informatii obtinute telefonic 0726203646

## Comparabila teren D

<p>✕ ID #5314569</p> <p><b>Buzău (BZ)</b> 21/08/2023 09:12</p> <p>89.000 €   10 €/m<sup>2</sup> Pret initial</p> <p>GRAFIC</p>  <p><b>Descriere</b></p> <p><b>Vand teren intravilan situat pe Soseaua Brailei,2B,Km 7(JUDETUL BUZAU)</b></p> <p>Vand teren intravilan ( conform PUG nou ) situat pe Soseaua Brailei, DN 2B,Km 7(JUDETUL BUZAU) Vand Teren intravilan in judetul Buzau, situat pe Soseaua Brailei DN 2B,km7 (in fata complexului Verguleasa) compus din 2 loturi. Suprafata loturilor este urmatoarea: -Lot 1: 8900 mp cu o deschidere de 68 ml la DN 2B -Lot 2: 5000 mp cu o deschidere de 41 ml la DN 2B Numar de telefon: 07*****82 Pret: 10 euro mp Posibilitate de electricitate si gaz. Linie electrica de medie tensiune langa proprietate si bransament public gaze naturale in fata terenurilor.</p> <p><b>Localizare</b></p> <p><b>Buzău (BZ)</b></p>	<p>Contacte (1) ^</p> <p><b>Proprietar</b> +40 749 211 382</p> 						
<p><b>Localizare</b></p> <p><b>Buzău (BZ)</b></p>  <p><b>Date proprietate</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Tranzactie:</td> <td><b>Vanzare</b></td> </tr> <tr> <td>Tip proprietate:</td> <td><b>Teren intravilan</b></td> </tr> <tr> <td>S.teren:</td> <td><b>8.900 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table> <p><b>Sursa</b></p> <p><a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravil...">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravil...</a></p>	Tranzactie:	<b>Vanzare</b>	Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>	S.teren:	<b>8.900 m<sup>2</sup></b>	
Tranzactie:	<b>Vanzare</b>						
Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>						
S.teren:	<b>8.900 m<sup>2</sup></b>						

Sursa Argus, <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-pe-soseaua-brailei-2b-km-7judetul-buzau-IDh3TFe.html>

10 E/mp, Buzau, zona Verguleasa, 8.900 mp, intravilan/industrial/agricol, drum asfaltat, regulat/drept, utilitati la limita, informatii obtinute telefonic de la proprietar Tepe Yusuf 0749211382

<p>Foto din anunt</p> 	
	
	

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**PREȘEDINTE**  
**Nr. 7173/2024**

**REFERAT**  
**la proiectul de hotărâre pentru stabilirea modalității de**  
**negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către**  
**Județul Buzău a unui teren proprietatea**  
**RER Ecologic Group SRL**

Prin HCJ nr.43/2024 s-a aprobat inițierea procedurii de cumpărare a unui teren în suprafață de maxim 7 ha – proprietatea societății RER ECOLOGIC Group SRL.

Prima etapă a fost realizarea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, etapă îndeplinită.

Prin proiectul de hotărâre inițiat, propun constituirea unei comisii de negociere cu proprietarul terenului necesar investiției cu privire la prețul /mp și a altor elemente aferente acestei posibile tranzacții.

Aprobarea cumpărării terenului se va discuta de Consiliul Județean după realizarea procesului de negociere.

Propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PREȘEDINTE,**  
**PETRE-EMANOIL NEAGU**

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU**  
**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE**  
**PUBLICĂ LOCALĂ**  
**Nr. 7174/2024**

**RAPORT**  
**la proiectul de hotărâre pentru stabilirea modalității de**  
**negociere în cadrul procedurii de cumpărare de către**  
**Județul Buzău a unui teren proprietatea**  
**RER Ecologic Group SRL**

Raportul de evaluare concluzionează, raportat la cerințele exprimate de Consiliul Județean Buzău următoarele:

1. Societatea RER Ecologic Group SRL are în proprietate două terenuri situate în Municipiul Buzău (subzona Verguleasa, ieșirea spre Brăila-Abator Coco-Rico), tarlăua 60, parcela nr.1060 și parcela nr.1072/1, jud. Buzău.
2. Acestea sunt situate în extravilanul Municipiul Buzău (lângă BioHumusSol-Sabrica de inputuri ecologice BHS BIO Buzău) și îndeplinesc condițiile necesare realizării investiției din cadrul „Sistemului de management integrat al deșeurilor în județul Buzău”, în conformitate cu Planul Județean de Gestionare a Deșeurilor și Master Planul pentru Sistemul de Management al Deșeurilor în Județul Buzău.
3. Suprafața celor două terenuri este de 12.500 mp (nr. cadastral 61989) și respectiv 75.002 mp (nr. cadastral 74170).
3. Valoarea de piață estimată este de 9,5 euro/mp.
4. Vânzătorul întocmește documentația necesară alipirii (comasării) terenurilor.

**DIRECTOR EXECUTIV,**

**MIRELA OPREA**