

HOTARARE

privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.05.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 30366/17.05.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice, al Compartimentului Buget, al Compartimentului Spațiu Locativ, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.30737/18.05.2023 în 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 același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- necesitatea valorificării în condiții de regularitate și eficiență a bunurilor proprietate privată ale UAT Municipiul Rm.Sarat coroborat cu necesitatea îmbunătățirii aspectului urban al zonei și cu faptul că autoritatea publică locală nu are înscris în lista de investiții un proiect de modernizare/reabilitare a imobilului anterior menționat;
- prevederile art.363, alin.(1) și alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « (1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.»... » respectiv « (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel..... »;
- dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care prevede: „(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin

hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”;

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilului-teren si constructii apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau este de 244.275 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.23954/19.04.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.27994/08.05.2023 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii prin licitatie publica a bunului imobil - (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei;

- informarea nr.26330/02.05.2023 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-Adresa nr.25127/24.04.2023 a Serviciului Urbanism;

-raportul de evaluare nr.10/12.04.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.23363/13.04.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra imobilului compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, este de 269.385 lei (fara TVA);

-extrasul de carte funciara nr.59529/08.05.2023 aferent imobilului-teren si constructii C1 si C2, inscris in Cartea Funciara nr.34122 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 34122, respectiv 34122-C1, 34122-C2;

-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;

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

- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 2023;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv 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.(2) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrala termică CT 602, imobil compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren în suprafața măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Rm.Sarat, situat în Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piața Hălelor, Aleea Florilor nr.2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

Art.2. Amplasamentul, suprafețele și prețul minim de pornire al licitației publice pentru vânzarea bunului imobil menționat la art.1 sunt prevăzute în anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice bunului-imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică), anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de - raportul de evaluare nr.10/12.04.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Rm.Sarat sub nr.23363/13.04.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), potrivit căruia valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra imobilului compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren în suprafața măsurată de 291 mp, este de 269.385 lei (fără TVA).

(2) Vânzarea prin licitație publică a imobilului precizat la art.1 va avea ca preț minim de pornire la licitație, prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 10/12.04.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Rm.Sarat sub nr.23363/13.04.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

(3) Municipiul Rm.Sarat va încasa integral prețul de vânzare rezultat în urma licitației publice.

(4) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare în conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția Economică, prin Serviciul Buget Contabilitate, prin Compartimentul Spațiu Locativ, prin Compartimentul Evidență Patrimoniu și Rețele Utilitare și prin Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în strânsă corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative.

Art.5. 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.

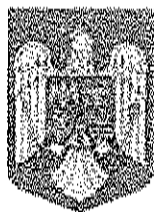
Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.05.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 16 voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 16 consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Tardeanu Viorica-Georgeta**

**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoin Manuela**



**Nr. 154
Rm.Sărat 30.05.2023**



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

PRIMAR

Nr. 30366/17.05.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău

În conformitate cu art. 354 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată fosta Centrală termică – CT 602 situată în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, acest imobil fiind construit în anul 1989 și funcționând până în anul 2011, când, începând cu data de 01.04.2011, sistemul centralizat de furnizare a energiei termice a fost oprit în tot municipiul. În tot acest timp, dar mai ales după încetarea producerii de energie termică, centrala termică a suferit degradări multiple și continue (găuri în pereți, finisaje distruse, acoperiș prin care se infiltrează apa, instalații nefuncționale, etc.), iar autoritatea publică locală neavând în lista de investiții un proiect pentru acest imobil.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Bunul în cauză este înscris în cartea funciară nr. 34122 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2.

Amplasamentul, suprafața și prețul minim de pornire al licitației publice pentru bunurile imobile sunt prevăzute în anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice).

Prin vânzarea bunului imobil, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prețul minim de pornire al licitației pentru bunul imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău.

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 dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin



la Referatul de aprobare nr. 30366/17.05.2022

Lista cu elementele caracteristice bunului imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunul imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică	Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)
1	Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, județul Buzău, (fosta) Centrală termică CT 602, compusă din: - construcție C1 cu suprafața de 249 mp, - construcție C2 cu suprafața de 11 mp și - teren cu suprafață măsurată de 291 mp, având numărul de inventar 10506, valoare de inventar 244125 lei și numere cadastrale 34122-C1, 34122-C2 și 34122.	320.568,5



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 30737/18.05.2023

APROBAT,

Primar

Cirjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată fosta Centrală termică – CT 602 situată în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, acest imobil fiind construit în anul 1989 și funcționând până în anul 2011, când, începând cu data de 01.04.2011, sistemul centralizat de furnizare a energiei termice a fost oprit în tot municipiul. În tot acest timp, dar mai ales după încetarea producerii de energie termică, centrala termică a suferit degradări multiple și continue (găuri în pereți, finisaje distruse, acoperiș prin care se infiltrează apa, instalații nefuncționale, etc.), iar autoritatea publică locală neavând în lista de investiții un proiect pentru acest imobil.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

„... autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...”, respectiv

„Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287...”, respectiv de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.

Bunul în cauză este înscris în cartea funciară nr. 34122 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2.

Bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevate de sarcini și nu face obiectul unor litigii, în conformitate cu Informarea nr. 26330/02.05.2023.

Amplasamentul, suprafețele și prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil sunt prevăzute în anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice). Prin vânzarea bunului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prețul minim de pornire al licitației pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare nr. 23363/13.04.2023, întocmit de evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel (269.385lei fără TVA) și valoarea de inventar a imobilului (244.275lei, fără TVA), conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul minim de vânzare de 320.568,5 lei (TVA inclus).

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețul minim de pornire al licitației – stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, este mai mare decât valoarea de inventar a imobilului în conformitate cu referatul nr. 23954/19.04.2023 al Serviciului Buget - Contabilitate.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat

proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău.

Direcția Economică,
Director, Ec. Tăbăc Anişoara

Compartiment Buget,
Cons. Sup. Sfinteş Mihaela

Compartiment Evidență Patrimoniu și
Rețele Utilitare
Cons. Sup. Corbu Decebal-Iulian

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,
Cons. jr. Crîngășu Nona-Monica

ANEXA Nr. 1

la Raportul de Specialitate nr.30737/18.05.2023

At la HCL nr. 154/30.05.2023

Lista cu elementele caracteristice bunului imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunul imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică	Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)
1	Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, județul Buzău, (fosta) Centrală termică CT 602, compusă din: - construcție C1 cu suprafața de 249 mp, - construcție C2 cu suprafața de 11 mp și - teren cu suprafață măsurată de 291 mp, având numărul de inventar 10506, valoare de inventar 244125 lei și numere cadastrale 34122-C1, 34122-C2 și 34122.	320.568,5

Președinte de sedință

Turdianu



Secretar general



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

Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023

Nr. 27994/08.05.2023



REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața de 249 mp, construcție C2 cu suprafața de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei

Având în vedere:

- faptul că acest imobil a fost dat în folosință în anul 1989 și a funcționat până în anul 2011, când, începând cu data de 01.04.2011, sistemul centralizat de furnizare a energiei termice a fost oprit în tot municipiul. În tot acest timp, dar mai ales după încetarea producerii de energie termică, centrala termică a suferit degradări multiple și continue (găuri în pereți, finisaje distruse, acoperiș prin care se infiltrează apa, instalații nefuncționale, etc.) iar autoritatea publică locală neavând în lista de investiții un proiect pentru acest imobil,
- prin vânzarea bunului imobil se vor realiza atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei,
- prevederile art. 240, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitia 172 din anexa nr. 2, figureaza bunul-imobil – (fosta) Centrală termică CT 602 avand nr. inventar 10506.

Iuand in considerare :

- Procesul Verbal de constatare la fata locului nr. 25127/25.04.2023 intocmit de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarea nr. 18463/18.03.2022;
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. 59529 din 08.05.2023, pentru Carte Funciara numarul 34122 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 34122;
- Referatul nr. 23954/19.04.2023 prin care se stabileste pretul minim de vanzare, pentru imobilul Centrala termica CT 602, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea

Florilor, nr. 2, jud. Buzau, avand numar cadastral 34122 este de 123.675 lei pentru teren si 201.792 lei pentru constructiile C1 si C2,

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 propune analizarea si aprobarea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil - (fosta) Centrala termica CT 602, compus din constructie C1 cu suprafata de 249 mp, constructie C2 cu suprafata de 11 mp si teren cu suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian



Pruteanu Sabina-Elena -- concediu medical

Sfintes Mihaela



Rosu Petru

Presedinte Comisie:

Tablet Anisoara



Intocmit

Secretar comisie:

Trufasu Alina Marinela





ROMÂNIA

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

**Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului
Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023**

Nr. 26330/02.05.2023

INFORMARE

Comisia municipala pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm. Sarat, prin presedintii acestora,

certifica faptul ca imobilul – teren situat in Municipiul Rm. Sarat, strada Aleea Florilor, nr. 2, judetul Buzau, avand numarul cadastral 34122, inscris in Cartea Funciara nr. 34122 Rm. Sarat, in suprafata masurata de 291 mp si constructiile identificate pe acest teren (C1 si C2), nu au facut obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 (Legea 10/ 2001)

**Presedinte Comisie municipala pentru stabilirea dreptului de
proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat,**
Primar
Cirjan Sorin Valentin



**Presedinte Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in
temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in
mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul
Primariei Municipiului Rm. Sarat**
Cons. Jr. Scirlet Dorian

1 ex.



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. 25127/25.04.2023

Avizat,
Primar,

Cirian Sorin Valentin



Catre,

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 25.04.2023, ora 13⁴⁵

Subsemnatul - Teodorescu Dragos – Sef Serviciu Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza adresei nr. 21856/06.04.2023 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, m-am deplasat la imobilul **C.T. 602**, situat in **Aleea Florilor, nr. 2**, in vederea efectuării unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a doua constructii cu destinatia de centrala termica si cos de fum.

S-au constatat urmatoarele:

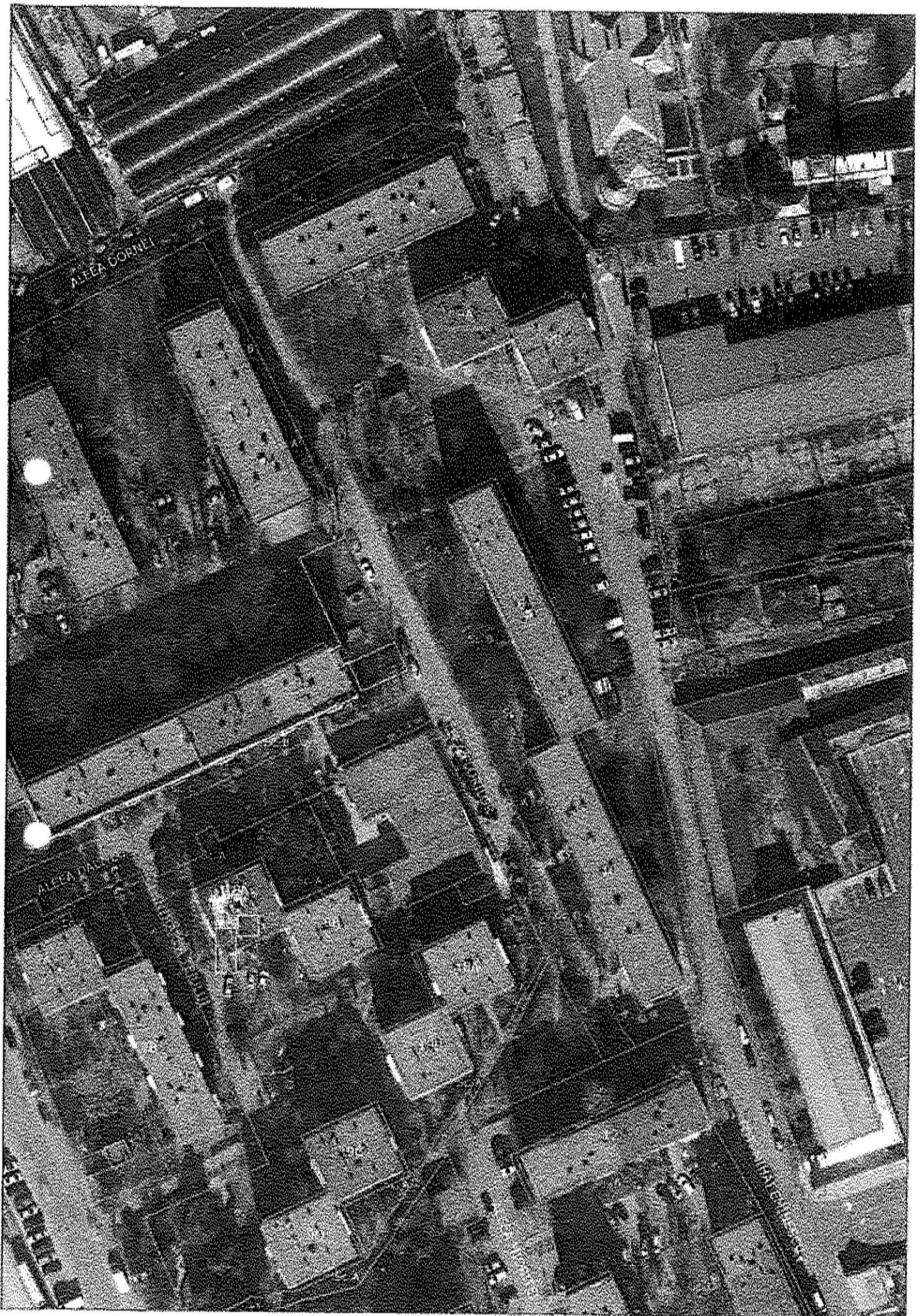
- imobilul C.T. 602, situat in Aleea Florilor, nr. 2, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- pe terenul acestui imobil se identifica constructia cu destinatia de centrala termica, semiingropata, avand numarul cadastral 34122-C1 si constructia cu destinatia de cos de fum, avand numarul cadastral 34122-C2, mentionate in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 61670/07.05.2022;
- pe terenul in cauza nu se mai identifica o alta constructie;
- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 25.04.2023;
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat.

Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

Intocmit: Serviciul Urbanism
T.D.D. / M.A.I.





25. APR. 2023



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau 1 Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 10 / 12.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren si constructii cu destinatie

CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC

Mun. Râmnicu Sarat, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau

Client si Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU

SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: Imobilul compus din teren in suprafata de 291 mp masurati si 360 mp din acte si constructiile edificate pe acesta – C1 - Centrala termica, cu regim de inaltime Demisol in suprafata construita de 249 mp si C2 - Cos fum, in suprafata construita de 11 mp.

Adresa: Mun. Râmnicu Sarat, Aleea Florilor, nr. 2, 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 vânzării.

Mândricel Mihai 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 12.04.2023, este:

54.600 EUR, echivalent a 269.385 LEI

Valoarea nu include T.V.A.

- ✓ 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 imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
- ✓ Valoarea nu include TVA; Referința de TVA este cerința specifică utilizatorului raportului de evaluare;

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



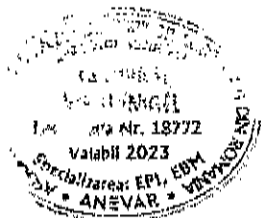
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mandricel'.

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
2. Declarația privind evaluarea	5
3. Termenii de referință ai evaluării	6
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate	6
Moneda evaluării.....	7
Data evaluării.....	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale	8
Tipul raportului	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV	9
4. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea imobilului	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	11
Date privind impozitele și taxele	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
5. Analiza datelor.....	13
Analiza pieței imobiliare	13
Cea mai bună utilizare	20
6. Evaluarea proprietății.....	23
Evaluarea terenului.....	23
Abordări în evaluare	23
Abordarea prin piață.....	23
Abordarea prin venit.....	24
Abordarea prin cost	24
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
7. Anexe.....	26

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	12.04.2023		
Data inspectiei	12.04.2023		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772		
Tip proprietate	Teren si constructii cu destinatie CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC		
Adresa proprietății	Mun. Râmnicu Sarat, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau		
Cartier / amplasare	Zona de vest a mun. Ramnicu Sarat, cartier Piata Halelor		
Cod postal	125300		
Anul construirii	1989 (conform extras c.f.)		
Regim de înalțime	Demisol-C1;		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Finisaje	Calitate nesatisfacatoare (degradate)		
Suprafețe	Construcții	C1-Sc = 249 mp; C2- Sc = 11 mp;	
	Teren	St =	291 mp masurati si 360 mp din acte
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată, din care*	54.600 EUR	269.385 LEI	
Valoare constructii	40.900 EUR	201.792 LEI	
Valoare teren aferent	13.700 EUR	67.593 LEI	
*Alocarea pe componente din cadrul raportului de evaluare reprezinta procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separata in valoarea construcției și valoarea terenului. Valorile individuale ale componentelor rezultate din alocarea valorii de piata a unui imobil nu reprezintă neaparat valori de piata.			
Valoarea nu include T.V.A.			
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 45712/12.04.2023, asupra proprietatii nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.		
Descriere anexe	-		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor Stereo 70 si ANCPi Eterra. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Aleea Florilor / Drum asfaltat / Public		
Diferențe constatate în urma inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.		



Mândricel Mihai Enigel

2. Declarația 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:

Afirmațiile 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 desemnate ale declarației privind evaluarea;

Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație.

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
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 CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC
Adresa proprietății	Mun. Râmnicu Sarat, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 34122 a loc. Râmnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 34122 (34122 teren și 34122 -C1 și C2 construcții). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 45712/12.04.2023, asupra imobilului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <i>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</i> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării.
Tipul valorii estimate	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 <i>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 –SEV 104 Tipuri ale valorii</i> . 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 estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <i>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</i> .

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
Data raportului	12.04.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa client/utilizator/destinatar/proprietar.</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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras cf nr cerere 45712/12.04.2023; ✓ Plan cadastral; <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <p>Evaluatorul 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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (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; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, 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 inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ 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.
- ✓ Nota specială: în prezent în apropierea României se desfășoară în prezent un conflict armat; acest conflict a generat sancțiunile internaționale fara 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. Economie 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 afluxul de refugiați.
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Tipul raportului

Scopul evaluării, complexitatea activității 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 referitor 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 semnificative și ipotezele semnificative 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 extras cf prezentat, proprietatea este descrisă astfel: teren in suprafata de 291 mp masurati si 360 mp din acte si constructiile edificate pe acesta – C1 - Centrala termica, cu regim de inaltime Demisol in suprafata construita de 249 mp si C2 - Cos fum, in suprafata construita de 11 mp, situata in Mun. Râmnicu Sarat, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau . invecinata la: la N-domeniu public; la S- nr cad 34123, la E- nr cad 37521 (Aleea Florilor), La V- nr cad 30180; aflata in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire si climatizare, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasata in Zona de vest a mun. Ramnicu Sarat, cartier Piata Halelor. Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: mixta, predominant rezidentiala compusa in principal din blocuri, case, dar si spatii de tip comercial, industrial, terenuri, spatii verzi s.a.m.d.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun (in proximitate)

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

Informații despre amplasament. Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasată în Zona de vest a mun. Râmnicu Sarat, cartier Piata Halelor.

Zona studiata este una mixta.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafata terenului: S = 291 mp masurati si 360 mp din acte
- Deschiderea la strada: dubla-conform plan cadastral si extras cf
- Dimensiuni: conform plan cadastral si extras cf
- Topografie/relief: plana
- Formă: regulata – conform plan cadastral si extras cf
- Acces: din drum public asfaltat

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Aleea Florilor	Drum asfaltat	Public
----------------	---------------	--------

- Utilități publice disponibile:
 - ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă – la limita
 - ✓ Rețea urbană de apă: existentă – la limita
 - ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - ✓ Rețea urbană de gaze: existentă – la limita
 - ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă – la limita
 - ✓ Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor**C1-Centrala termica**

Regim de înălțime: Demisol

Risc seismic: Nu se cunoaste

AN PIF: 1989 (conform extras c.f.)

Suprafețele construcției:

- ✓ Sc = 249 mp (conform extras c.f.)
- ✓ Sd = 249 mp (conform extras c.f.);
- ✓ Su = 212 mp estimata de evaluator cu un procent de 85% din suprafata construita/desfasurata, utilizata in abordarea prin venit;

Clădirea C1-Centrala termica are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații din beton armat
- ✓ Structura de rezistență elemente structurale din beton armat
- ✓ Pereți de compartimentare din zidarie caramida
- ✓ Pereți de închidere perimetrală din zidarie caramida semiingropata
- ✓ Planșee din beton armat
- ✓ Acoperiș din beton armat si hidroizolatie bituminoasa
- ✓ Finisaje exterioare: tencuieli de exterior degradate
- ✓ Instalații degradate
- ✓ Starea actuală: degradata, nesatisfacatoare, aspect neîngrijit
- ✓ Utilizare actuală: fosta centrala termica / punct termic

Finisaje:

- ✓ Pardoseli din beton
- ✓ Tâmplărie ferestre: metalica cu geam simplu, degradata
- ✓ Tâmplărie uși: metalica
- ✓ Finisaje pereți: tencuieli degradate
- ✓ Calitatea finisajelor: degradate, nesatisfacatoare, aspect neîngrijit
- ✓ Starea tehnică a proprietății este relativ buna.

Instalații interioare:

- ✓ Instalații si dotari electrice nefunctionale, degradate, neintretinute
- ✓ Instalații si dotari termice - fara
- ✓ Instalații si dotari sanitare nefunctionale, degradate, neintretinute

C2-Cos fum

Regim de înălțime: -

Risc seismic: Nu se cunoaste

AN PIF: 1989 (conform extras c.f.)

Suprafețele construcției:

- ✓ Sc = 11 mp (conform extras c.f.)
- ✓ Sd = 11 mp (conform extras c.f.);
- ✓ Su = - mp;

Clădirea C2-Cos fum are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații din beton armat
- ✓ Structura de rezistență elemente structurale din beton armat și zidarie caramida
- ✓ Pereți de compartimentare din -
- ✓ Pereți de închidere perimetrală din zidarie caramida
- ✓ Planșee din -
- ✓ Acoperiș -
- ✓ Finisaje exterioare: tencuieli de exterior
- ✓ Instalații -
- ✓ Starea actuală: buna.

Utilizare actuală: fost cos fum

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnică a construcției nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru această mențiune

**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**

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- ✓ Data: -
- ✓ Vânzător: -
- ✓ Preț vânzare: - EUR

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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCEES ÎN ȘASE 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 prima 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, proprietatea imobiliară evaluată este de tip industrial / centrala termica, amplasată într-o clădire independentă.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Spațiu de tip industrial / centrala termica

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea – industrial / comerciala.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta parte,

s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip - industrial

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

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

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** spațiu de tip industrial -- de tip clădire independentă;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - Modul de ocupare/utilizare:* In majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de un singur utilizator;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori):* persoanele juridice, in general companii mici/mijlocii care au nevoie de spatii sa-si extinda activitatea;
 - Calitatea construcției:* relativ buna
 - Caracteristicile dotarilor:* dotari specifice acestui tip de proprietate;
 - Design-ul și funcționalitatea:* adecvate acestui tip de utilizare;
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare/inchiriere in zona mun. Ramnicu Sarat si zone similare;
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata defnita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip - industrial, amplasate intr-o cladire independenta, situate in zona mun. Ramnicu Sarat si 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.

Piața specifică – spații logistice/industriale (Sursa studiului: JONES LANG LASALLE City Report Bucharest)

Industrial/logistic Market Q3 2022

CEREREA

Principalele provocări în 2022

Deși PIB-ul României era așteptat în iulie pentru a ajunge la o rată de creștere de 3,5% până în la sfârșitul anului, această cifră a fost revizuită în octombrie la 4,6%. Cu toate acestea, proiecțiile pentru 2023 sunt modeste, la 2,8%, conform cel mai recent prognostic național. La începutul lunii noiembrie, comisia UE a prognozat pentru România o creștere și mai mare a PIB-ului în 2022, de 5,8%. Pe de altă parte, aceasta ar fi urmată de o scădere până la 1,8% în 2023.

În același timp, și inflația a continuat să crească, de la 15,1% în iunie, la 15,9% în septembrie. Pentru 2023 este de așteptat ca inflația să scadă la 9,6%, continuând să pună presiune asupra economiei locale.

Rata șomajului a scăzut ușor de la începutul anului 2022, de la 5,7% în ianuarie, la 5,4% în mai și 5,2% în Septembrie, când numărul total șomeri au ajuns la 432.700, conform Institutul National de Statistica.

Piața Investitională

Volumul investițiilor imobiliare pentru România în Q3 2022 este estimată la cca. 330 milioane €, cu 28% peste trimestrul precedent și cu 27% peste Q3 2021.

În Q3, sectorul retail a avut cea mai mare pondere în volumele totale de investiții, cu aproape 60% (196,8 milioane €), urmat de birouri, cu 30% (aproximativ 100 milioane €), industrial spații, cu 7,6% (25 milioane €), iar restul a fost reprezentat de sectorul hotelier.

În ciuda pandemiei, a războiului în desfășurare din Ucraina și a inflației ridicate (respectiv în consecință creșterea ratelor dobânzilor), piața rămâne destul de echilibrată.

Cerere excepțional de puternică în Q3

Q3 a fost un trimestru excepțional de bun pentru piața industrială din România, cu cerere brută ajungând la 323.700 m², cu 72% mai mult comparativ cu trimestrul anterior și de 2,5 ori față de Q3 2021.

Bucureștiul a avut o 52% pondere în cererea brută în Q3, cu 168.600 m², urmat de Ploiești, cu 16% (51.800 m²) și Deva, cu 6% (20.700 m²).

Table 7: Key Transactions in Q3 2022 (selection)

Client	Proiect	Suprafață	Tip de tranzacție	Sector
K&N	CTPark Bucharest West	52.300	New Lease	Retail
Prothom Front	Logicoor Ploiesti	11.800	Renewal	Retail
Cordeva Agency/ence Romania	Lizor Afumati	15.000	Pre-lease	Distribution
SLS Cargo	CTPark Bucharest West	10.100	New Lease	Logistics
Logwin	CTPark Bucharest	10.000	Renewal & Expansion	Logistics
Forniteks	WDP Industrial Park Craiova	6.200	New Lease	Automotive

Source: J.L. Research

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.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este scăzută și vine din partea firmei care dorește să-și extindă activitatea.

La capitolul criteriilor de selecție a unei proprietăți de acest tip, în vederea închirierii, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța chiriei. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se află confortul imobilului și de vechimea acestuia.

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

- **Cererea pentru cumpărare** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; această incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori:** cererea solvabilă vine în principal din partea companiilor private.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de imobile ușor închiriable, localizate în lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, amplasate în zone centrale sau semicentrale, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare și cele situate la marginea localității. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa locurilor de parcare.
- **Standarde de calitate:** în principal sunt căutate spațiile amenajate/modernizate, în detrimentul celor care necesită investiții importante imediat ce au fost achiziționate/inchiriate;
- **Dimensiunea proprietății:** în general sunt solicitate unități cu suprafețe mai mici, adecvate specificului activității, o cerere mult mai mică existând pentru spațiile cu suprafețe excedentare.

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/inchiria 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/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), 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.

Pe acest segment, numărul tranzacțiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil în principal pentru închiriere întrucât proprietarii achiziționează asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

OFERTA

Livrări puternice în Q3 2022

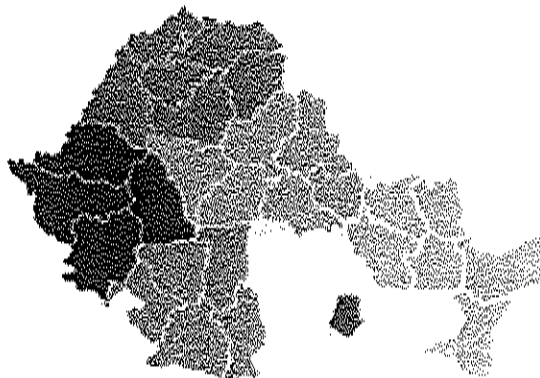
Pe parcursul Q3 2022, cca. 233.400 m² de spații industriale și logistice au fost livrate în România, de 2,5 ori mai mult decât în trimestrul precedent și cu 3,5 ori peste Q3 2021.

Aproape 71.400 m² au fost livrați în regiunea București, reprezentând aproape 30% din totalul completărilor din Q3. Alți 63.500 m² au fost livrați la Timișoara (27%) și 48.000 m² la Brașov (21%).

În primele 9 luni ale anului 2022, un total de 491.500 m² au fost finalizati în toată România, dublu în comparație cu aceeași perioadă din 2021.

La sfârșitul trimestrului 3 2022, stocul industrial modern de închiriat în România a însumat aproximativ 6,23 milioane m².

Map 2: Deliveries and stock in Q3 2022 in Romania



Bucharest & Ilfov County
Stock: 2 594 906 m²
Completions: 71 400 m²

Center
Stock: 551 400 m²
Completions: 48 000 m²

South
Stock: 679 400 m²
Completions: 40 100 m²

North East
Stock: 121 800 m²
Completions: 1 500 m²

South West
Stock: 184 900 m²
Completions: 0 m²

South East
Stock: 122 600 m²
Completions: 0 m²

North-West
Stock: 616 000 m²
Completions: 6 800 m²

West
Stock: 560 500 m²
Completions: 63 500 m²

Source: JLL Research

Table 8: Pipeline for Q4 2022 (Selection)

Project	Location	Area (sqm)	Phase
CTPark Bucharesi West	Bucharest	71,000	Expansion
CTPark Oradea	Oradea	60,500	Expansion
CTPark Timisoara	Timisoara	40,420	Expansion
FI Park 3	Bucharest	30,000	Expansion
In City Razau	Razau	24,000	New project
Mures City Logistics	Targu Mures	16,500	New project
CTPark Bucharest	Bucharest	10,000	Expansion
TRX Park Razau	Razau	8,500	Expansion

NIVELUL CHIRIILOR SI AL GRADULUI DE OCUPARE

Chirii de piata incep sa creasca usor

Presati de costurile mai mari de constructie si inflatia, chirii spațiilor industriale au continuat să creasca în Q3 2022, o crestere încurajată și de cererea constantă și grade scăzute de neocupare. Aceste creșteri sunt limitate însă de o concurență puternică pe piață și de volumele mari de noi, livrări preconizate pentru sfarsitul anului si inceputul lui 2023.

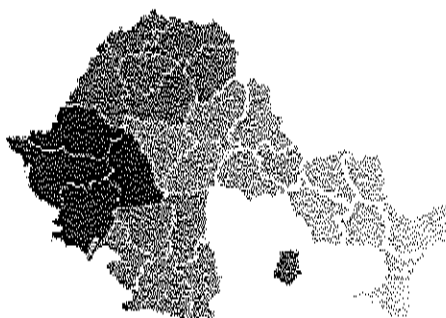
Pentru Q3, chirii sunt situate între 3,85 € și 4,25 €/m²/lună în regiunea București și Ilfov și între 3,25 € și 4,25 €/m²/lună în celelalte regiuni ale României.

Gradul de neocupare a început sa creasca usor

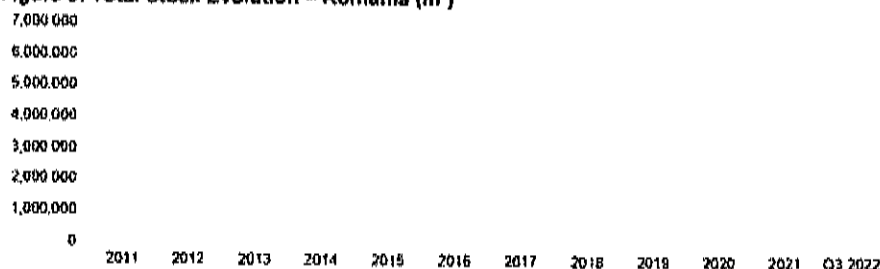
Datorită livrărilor puternice în Q3 2022, ratele de neocupare au crescut ușor la la nivel național, de la 2,6% în Q2 2022, la cca. 3,6% în Q3 2022.

Gradul de neocupare a crescut și în subpiața București – Ilfov de la 2,8% în Q2 2022 la aproximativ 4,2% în Q3 2022.

Map 3: Rents by Region (€/m²/month)*



Bucharest & Ilfov County Rents: 3.85 – 4.25	Centre Rents: 3.75 – 4.25
South Rents: 3.45 – 4.25	North-East Rents: 3.55 – 3.85
South-West Rents: 3.25 – 3.95	South-East Rents: 3.55 – 3.85
North-West Rents: 3.45 – 3.75	West Rents: 3.45 – 4.25

Figure 9: Total Stock Evolution – Romania (m²)

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

- **oferta de vânzare** – insuficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
 - **oferta de închiriere** – moderată, nu sunt semne ale creșterii;
 - **stocul total disponibil** – insuficient, aflat în stagnare;
 - **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
 - **marja de negociere la vânzare (oferte mature)**: între 5 și 10% (pentru teren)
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
 - **prețurile solicitate pentru închiriere*** – între 4-6 euro/mp/lună
 - **gradul de ocupare** – în cazul închirierii este de aprox. 80-85%
- oferta de vânzare teren liber**: între 34-50 euro/mp

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: *localizare, facilități, suprafața, finisaje și dotări*;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații/informații (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piața specifică proprietății 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 proprietăți 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 identificată 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 **vânzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piețea a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea

„impune” pretul).

- În ce privește **inchirierea** putem spune ca nr solicitarilor nu inregistreaza modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința inchirierii, putem remarca o piață a proprietarilor.

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. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Nota specială: În prezent în apropierea României se desfășoară în prezent 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 ca 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.

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 proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabilă în mod rezonabil, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am căutat de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona mun. Râmnicu Sărat și zone similare.

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
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea industrială.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale;
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

- Intrucat, pe de o parte, durata de viata economica a cladirii este departe de a fi expirata iar pe de alta parte costurile de demolare sunt substantiale, consideram ca o asemenea varianta nu este fezabila;

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizării actuale nu este fezabila intrucat in urma analizei de piata a rezultat ca nu exista cerere in acest sens iar costurile de reconversie sunt ridicate.

Varianta 3 - păstrarea utilizării actuale

- Cererea actuală identificată precum și prețurile în creștere pentru acest tip de proprietate susțin păstrarea utilizării actuale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	nu	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea de tip industrial.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită*, este cea actuală, de *proprietate Imobiliară cu utilizare industrială*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*

este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

6. Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului 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.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

Anexat raportului sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Anexat este prezentată *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

13.700 EUR, echivalent a 67.593 LEI

Abordări în evaluare Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-au aplicat abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - In cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin piata*.

Abordarea prin venit Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată *metoda capitalizării directe*.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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

În anexa este prezentată aplicarea metodei capitalizării directe. În urma capitalizării venitului net din exploatare generat de proprietate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

55.100 EUR, echivalent 271.852 LEI

Abordarea prin cost Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda costurilor segregate.

În anexa este prezentată aplicarea metodei costurilor segregate. În urma deducerii deprecierei cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net. La acesta s-a adăugat valoarea de piață a terenului, rezultând astfel valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date = Nu s-a aplicat

Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 55.100 EUR

Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate = 54.600 EUR

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 închiriaza în detrimentul tranzacționării, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării comerciale de către chiriași. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.

Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul abordării prin cost conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de plată disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este metoda costurilor segregate din cadrul abordării prin cost. 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 abordarea prin cost, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI

Valoarea nu include T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Mandricel

7. Anexe

Anexa 1 - Evaluarea terenului

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 privestea.

Etapile 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 INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – 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.					
2. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresă, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
3. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări întrucâtive.					
4. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
5. Demontarea – 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.					
• 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.					
• Proprietățile imobiliare prezente 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).					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	291,00 mp	300,00 mp	600,00 mp	227,00 mp	500,00 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)		50 €/mp	33,8 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Piața Malelor, Alcea Florilor, nr. 2, Jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Ofiului	Mun. Râmnicu Sărat, Bariera Focșani, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbi, str. nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFAȚA (mp)	291,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	asfaltat	pietrit	pietrit	pietrit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	nergulata	regulata
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost citate prezentului raport. Pentru Screen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	291 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret ofertă/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI					
TIPUL COMPARABIL(É) (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/mp)		-5,0 €/mp	-3,4 €/mp	-4,0 €/mp	-4,0 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
RESTRICTII (EGALE (reglementare urbanistică))	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinătoare	Nepartinătoare	Nepartinătoare	Nepartinătoare	Nepartinătoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Piata Hotelor, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Orlului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	20%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	7,1 €/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	43 €/mp	36 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	291 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	30%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,7 €/mp	0,0 €/mp	10,8 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AVENAJULI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietrit	pietrit	pietrit	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		5%	3%	5%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		2,3 €/mp	1,5 €/mp	2,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	neplanata	regulata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	2%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	2,1 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	10%	30%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,3 €/mp	1,5 €/mp	4,3 €/mp	10,8 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47,3 €/mp	48,5 €/mp	47,3 €/mp	46,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		47 €/mp	48 €/mp	47 €/mp	47 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2,8 €	15,2 €	17,4 €	10,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	50%	33%	30%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	3	1
VALOARE DE PIATA*		47 €/mp	13.700 €	47.583 lei	47.583 lei



Măndricel Mihai Enigel

Curs valutar BNL: 4.9338 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt cele de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pe localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co. A: Min. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Otului, nr. 18 - locație similară
Co. C: Min. Ramnicu Sarat, cartier Sarai, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (20%)

Co. B: Min. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timokului - locație similară
Co. D: Min. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cel puțin un comparător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un comparător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un comparător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul în care s-a stabilit următoarea situație:

Co. A - nu necesită ajustări
Co. C - nu necesită ajustări

Co. B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 45%
Co. D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 30%

Alfel, pentru suprafața > sau aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMIU similară (teren verde) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.

Co. A: pietruș - inferior (5%)
Co. C: pietruș - inferior (5%)

Co. B: pietruș - inferior (5%)
Co. D: asfalt - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Poate fi abrupt și adesea adăugă costuri substanțiale (fundament). De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau detrimant alșos decât un amplasament care este în aval față de altă proprietate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorită topografiei terenului.

Co. A: drept - similar
Co. C: drept - similar

Co. B: drept - similar
Co. D: drept - similar

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

AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDEREA

Diferențele dintre înălțimile terenurilor / amplasamentele lor pot afecta valoarea proprietății subiect. Ele afectează dimensiunile și forma terenului asupra valorii proprietății în schimbare variabilă odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport logic între dimensiuni, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilelor (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vizualilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată - B: regulată - C: neregulată - inferior (5%) D: regulată -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vizualilor din terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CINEȚULUI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea (totală a proprietății), de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul demolării proprietății în teren liber este o pensanță care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor înseamnă costurile necesare scutirii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co. A: nu este cazul - similar
Co. C: nu este cazul - similar

Co. B: nu este cazul - similar
Co. D: nu este cazul - similar

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 47 EUR/mp.

Ținând seama de considerentele prezentate valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este:

V teren = 13.700 EUR, echivalent a 67.593 LEI



Mandricel Mihai Enigel

Anexa 2 – Abordarea prin cost - Metoda costurilor segregate

Metodologia acestei abordari cuprinde urmatoarele etape:

- 1) Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire. Alegerea tipului de cost adecvat trebuie să aibă în vedere vechimea sau unicitatea construcțiilor sau diferența dintre utilizarea pentru care a fost proiectată și cea mai bună utilizare curentă.
- 2) Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
- 3) Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
- 4) Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou al construcțiilor.
- 5) Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti în 2016 împreuna cu indicii de actualizare adecvati. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Termenul de *stimulent al dezvoltatorului*, reprezintă suma pe care dezvoltatorul se așteaptă să o primească drept compensație pentru asigurarea coordonării și expertizei necesare, precum și pentru asumarea riscurilor aferente derulării unui proiect. *Profitul dezvoltatorului* reprezintă diferența dintre valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare (după finalizarea acestela și atingerea unei ocupări și/sau a unui venit stabilizat) și costul total de dezvoltare și marketing.

In cazul prezentei evaluari nu a fost identificat un profit al dezvoltatorului.

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:

1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acestela. Deprecierea fizică poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

2. **Deprecierea funcțională** – o pierdere de utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției. Deprecierea funcțională poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

3. **Deprecierea externă (economică)** – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluși activ, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

(Deprecierea externă poate fi rezultatul condițiilor de piață nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea suferă influențe externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriașul nu le poate controla).

Atunci când pentru a formula o estimare asupra deprecierei externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizată alocarea pierderii pe care proprietatea o înregistrează, din cauze externe. Deprecierea externă poate fi atribuită în întregime terenului sau în alte situații, ea poate fi atribuită în întregime clădirilor. Adesea, deprecierea externă poate fi alocată între teren și clădiri. Acest lucru este extrem de important dacă deprecierea externă este deja reflectată în estimarea valorii terenului. Efectul factorilor externi asupra valorii terenului nu reprezintă o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestuia. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsă de influențele externe, și alocată îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezintă o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuită factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci când este necesară alocarea deprecierei externe, raportul dintre valoarea clădirii și valoarea proprietății, extras prin analiza arlei de piață, poate fi utilizat pentru a determina pierderea de valoare care trebuie alocată clădirii.

Suma tuturor acestor componente reprezintă deprecierea totală a construcției. Piața recunoaște apariția deprecierei, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierei.

În cazul prezentei evaluări pentru determinarea deprecierei cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amplasarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculată suma totală deductibilă din costul de nou.

În continuare este prezentată fișa de calcul pentru estimarea costului de înlocuire net al caldrii prin metoda costurilor segregate.

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE												
CI+C2		Date privind proprietatea subiect:										
		suprafata teren (S _T)	291 mp									
		suprafata construita (Ac)	260 mp									
		suprafata desfasurata (Ad)	260 mp									
		data punerii in funct. (PF)	1989									
		cost TVA	19%									
		curs valutar BNR, la data evaluarii	4,9338 lei / eur									
SURSA COSTULUI DE NOU:												
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", PROVAL 2016 + indicii de actualizare 2022-2023												
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 66-67, 69, 72												
Nr. Ct	DENUMIRE SUBSISTEM	subansamblu	Suprafata	Cost unitar	Indice	Coef. Corectie		Cost de nou	Costul necesar	Stadiul fizic		
			cons./def.	cont. catalog	actualizare	Transp.	Manop.	(integral finalizat)	finalizati proiectului	la data evaluarii		
			A	B	K	D	E	F=AxBxDxE	G	H=FxG	I=H-I	
			[mp]	[lei/mp]				[lei]	[lei]	[lei]	[lei]	
1	STRUCTURA HALA INDUSTRIALA	BSTRID12H6	s	260	743,9 lei	2,0956	0,997	0,983	397.233 lei	0%	-lei	397.233 lei
2	COSTURI ACOPIERII PENTRU HALE IN 12GPRECHTS		a	249	606,2 lei	1,5355	0,997	0,983	227.151 lei	0%	-lei	227.151 lei
3	COSTURI ÎNCĂZIRE LATERALĂ EXTERIO KARA24P		s	260	608,7 lei	1,5528	0,997	0,983	240.847 lei	0%	-lei	240.847 lei
4	Finisaj interior	FIMHALA	f	249	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	68.025 lei	0%	-lei	68.025 lei
5	Instalații electrice (220v)	ELHALAC	i	249	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	24.483 lei	0%	-lei	24.483 lei
6	Instalații sanitare	SAHALAC	i	249	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	26.397 lei	0%	-lei	26.397 lei
7	Instalații de încălzire	INHALAC	i	249	109,8 lei	1,6006	0,997	0,983	45.299 lei	0%	-lei	45.299 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI								1.029.434 lei	0 lei	1.029.434 lei		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI FARA TVA								865.071 lei	0 lei	865.071 lei		
								175.336 €	0 €	175.336 €		
								674 €/mp	€/mp	674 €/mp		
1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARI				175.336 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{total})				157 €	40.969 €		
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si indirect)				0%	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII				Unitar	Total EUR	Total LEI	
3. COSTUL DE NOU (CN)				175.336 €	CI+C2				157 €	40.900 €	201.792 lei	
4. DEPRECIERE TOTALA (D _{total} =D _{rec} +D _{func} +D _{ext})				77%	7. VALOAREA TERENULUI				47 €	13.700 €	67.593 lei	
4.1. Depreciere fizica (D _{rec})				68%	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)				0 €	0 €	0 lei	
				recuperabila	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATI IMOBILIARE							
				nercuperabila	(CN + V _{teren} - CostFin)				54.600 €	269.385 lei		
4.2. Depreciere functionala (D _{func})				0 €								
				recuperabila								
				nercuperabila								
4.3. Depreciere externa (D _{ext})				15.239 €								

4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII									
4.1. DEPRECIERE FIZICĂ (D _{FIZICĂ} = D _{FIZICĂ RECUPERABILĂ} + D _{FIZICĂ NERECUPERABILĂ})									
(D _{FIZICĂ} = D _{FIZICĂ} + D _{FUNCTIONALĂ} + D _{EXTERNĂ})									
119.228 €									
DEPRECIERE FIZICĂ RECUPERABILĂ (pe elem cu întreținere amănunțată/defectuoasă)	DENUMIREA ELEMENTELOR CU ÎNȚEBINERE AMĂNUNȚATĂ	COST DE NOU (catalog)			COST DE REPARARE		COST		COST DE NOU ELEM. AFECTAT
		Cantitate	UMT	Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS	
		0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
DEPRECIERE FIZICĂ RECUPERABILĂ (pe elem. nedefectuoase la timp)							0%	0 €	
DEPRECIERE FIZICĂ NERECUPERABILĂ									
STRUCTURA ANVELOPA FRMSAE INSTALATIE									
(+)		Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme			108.679 €		38.689 €	11.586 €	16.381 €
(-)		Costul elementelor cu întreținere amănunțată			0 €		0 €	0 €	0 €
(+)		CN rămas după eliminarea elementelor cu întreținere amănunțată			108.679 €		38.689 €	11.586 €	16.381 €
		Pondere subsistemele, după eliminarea elementelor introduse defectuos			61,98%		22,07%	6,6%	9,34%
		Durata de viață utilă (Dvu)			50		50	50	50
		Vârsta cronologică (t _{cu} , când se impune, vârsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]			34		34	34	34
		Grad de uzură fizică (V/Dvu)			68%		68%	68%	68%
		Pondere uzură fizică, pentru subsistemele construcției			47,15%		15,00%	4,47%	6,35%
DEPRECIERE FIZICĂ NERECUPERABILĂ (pe elem. nedefectuoase la timp)							68%	119.228 €	
4.2. DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ (D _{FUNCTIONALĂ} = D _{FUNCTIONALĂ RECUPERABILĂ} + D _{FUNCTIONALĂ NERECUPERABILĂ})									
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ (D _{FUNCTIONALĂ RECUPERABILĂ})									
0 €									
DEF. FUNCT. REC. CARE NECESITĂ ADAUGARE	(+)	Costul pentru remediere/adaugare							0 €
	(-)	Costul de Nou (CN) al elementului adecvat							0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILIZATA de o deficiență care necesită ADAUGARE							0 €
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ (INCLOCIRE sau MODERNIZARE)	(+)	Costul de Nou (CN) al elementului existent							0 €
	(-)	Deprecierea fizică a elementului existent							0 €
	(+)	Costul remedierii (demolarea + achiziție și instalare - valoarea de recuperare)							0 €
	(-)	Costul de Nou (CN) al elementului adecvat							0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCȚ. RECUPERABILĂ a deficienței care necesită INCLOCIRE sau MODERNIZARE							0 €
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILĂ (CAUZATA DE O SUPRA-DIMENSIONARE)	(+)	Costul de reconstruire al elementului supradimensionat							0 €
	(-)	Dep. fizică aferentă - dinja atribuită							0 €
	(+)	Costul remedierii (demolarea + achiziție și instalare - valoarea de recuperare)							0 €
	(-)	Cost de nou al elementului corect dimensionat							0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ RECUPERABILIZATA unei SUPRADIMENSIONARI							0 €
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ NERECUPERABILĂ (D _{FUNCTIONALĂ NERECUPERABILĂ})									
0 €									
DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ NERECUPERABILĂ (CAUZATA DE O DEFICENȚĂ)		Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)							0 €
		Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect							10%
	(+)	Valoarea pierderii (VNE/c)							0 €
	(-)	Costul de Nou al elementului adecvat							0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ NERECUPERABILIZATA de o DEFICENȚĂ (besei unei componente)							0 €
DEP. FUNCT. NERECUPERABILĂ (CAUZATA DE O SUPRADIMENSIONARE)	(+)	Costul de reconstruire al componentei supradimensionate							0 €
	(-)	Depreciere fizică doja atribuită							0 €
		Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)							0 €
		Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect							9%
	(+)	Valoarea pierderii (VNE/c)							0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCȚIONALĂ NERECUPERABILIZATA unei SUPRADIMENSIONARI							0 €
4.3. DEPRECIERE EXTERNĂ (D _{EXTERNĂ})									
15.229 €									

Depreciere externa-Capitalizarea pierderii din venit C1	
Suprafata inchiriabila	212
Chiria piata E/mp-prop. concurente neafectate de factori externi	5
Chiria de piata E/mp-influentata de prezenta factorilor externi	4,25
Pierdere VBP produse de influenta externa	1.905
Grad de ocupare	80%
Pierdere VNE	1.524
Rata totala de capitalizare	10%
Pierdere din cauza conditiilor externe	15.239

Valoarea rezultata din aplicarea metodei costurilor este valoarea constructiei la care se adauga valoarea terenului.

In concluzie, valoarea de piata a imobilului rezultata prin abordarea prin cost este (rotund):

Vcost = 54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI



Măndricel Mihai Enigheț

Anexa 3 - Abordarea prin venit – Capitalizarea venitului generat de proprietate

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatilor create.

Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii similare in zona sunt la un nivel mediu de 4-6 euro/mp/luna. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtinabile pentru proprietatea evaluata, de 4,25 EUR/mp/luna

▪ Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

▪ Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

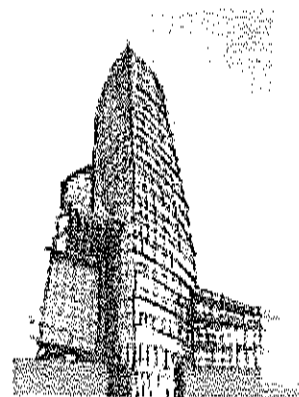
Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8-9% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chiriilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului crescator al pietii imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextual rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

Rata de capitalizare utilizata pentru a fost estimata tinand seama de informatiile avute despre chiri si oferte de vanzare pentru proprietati cu caracteristici asemanatoare din zona in care se afla imobilul evaluat, dar si de informatiile comunicate de marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS) , astfel s-a selectat rata de capitalizare 10%

1. BIROURI

- ✓ **COLLIERS** : Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punctul de vedere al calitatii cladirii indiferent de locatie si care au mai mult de 3000 mp inchiriabili.
- ✓ **DTZ** : Pentru Piata de birouri, atat din Bucuresti, cat si din tara, informatiile sunt despre cladirile cu cele mai bune specificatii tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obtinabila.
- ✓ **THE ADVISERS/KNIGHT FRANK**: Pentru piata din Bucuresti, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri Clasa A din punct de vedere al calitatii cladirii, indiferent de locatie si care au mai mult de 2000 mp suprafata inchiriabila.
- ✓ **JLL**: Pentru piata de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obtinabila, in cea mai buna cladire din tipul de locatie, in conditii de piata.
- ✓ **CBRE**: S-a raportat "Chiria Prime", care reprezinta chiria de piata care poate fi obtinuta pentru o unitate de dimensiuni standard (in concordanta cu cererea pentru fiecare in parte – 1000 mp pentru birouri), de cea mai buna calitate si in cea



mai buna locatie din piata, la data raportarii. "Chiria Prime" ar trebui sa reflecte nivelul la care tranzactiile relevante sunt finalizate in piata la momentul respective, dar nu trebuie sa fie identice cu oricare dintre ele, in special in cazul in care nivelul tranzactiilor este limitat sau exista doar cateva oferte.

- ✓ In cazul oraselor primare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie. In timp de Timisoara, Cluj-Napoca, Iasi, Brasov ofera si cladiri modern de birouri, in Constanta, oferta de cladiri de birouri este compusa din spatii de calitate slaba.
- ✓ In cazul oraselor secundare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indiferent de locatie.

Colliers, The Advisers/Knight Frank/JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net ~ toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (Impozite, utilitatile si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor comune si alte cheltuieli necesare pentru mentinerea si exploatarea proprietatii inchiriate). Acestea pot fi plătite de catre proprietar, dar sunt refacturate chiriasilor prin "service charge" (incluzand, dar fara a fi limitate la categoriile listate mai sus).

NB: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.

Colliers, The Advisers/Knight Frank/ JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului)

CBRE : Chiriile raportate sunt brute, urmand sa se analizeze cat se recupereaza prin "service charge" si totalul facilitatilor (luni fara chirie, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).

Pentru piata de birouri din Bucuresti, intervalele de chirii au fost estimate astfel :

Locatie	Central	Plata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presel, Politehnica, Lujerului
	Periferic	Baneasa, Pacli, Pipera

- ✓ Ratele de capitalizare raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtinabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriată la nivelul chiriei de piata, cu chiriasii de prima clasa
- ✓ Ratele de capitalizare raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat.
- ✓ Estimările ratelor de capitalizare sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- ✓ Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/prețuri negociate.
- ✓ In cazul oraselor primare, doar cladirile moderne sunt atractive pentru investitori. Rata de capitalizare pentru aceste produse a fost estimate avand in vedere asteptarile investitorilor care ar fi interesati de achizitia unor astfel de proprietati in orasele analizate, precum si tranzactiile inregistrate in ultimii ani.
- ✓ In cazul oraselor secundare, au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimate o rata de capitalizare pentru acestea.

2. SPATII COMERCIALE

Pentru estimarea de chirii si rate de capitalizare au fost luate in considerare centrele comerciale care ofera o galerie comerciala de cel puțin 5.000 mp si o ancora alimentara (supermarket sau hypermarket).

- ✓ COLLIERS : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara centrele comerciale au fost impartite in doua categorii (produse primare si secundare) in functie de performanta acestora.
- ✓ JLL : Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele principale din tara s-au luat in considerare doar produsele primare.

- ✓ DTZ : Pentru Bucuresti si orasele principale din tara s-au luat in considerare dar produsele moderne (minim 5000 mp suprafata inchiriala, unde suprafata supermarketului/hypermarketului nu depaseste suprafata galeriei comerciale)

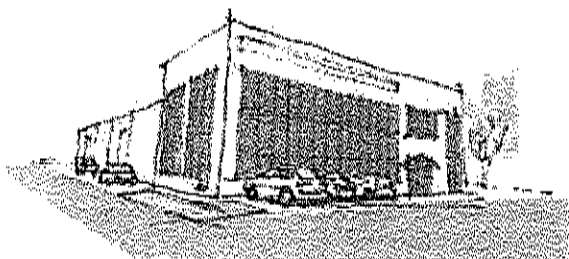


- Chiriile estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de către chirias. Acestea pot fi platite de către proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge".
- Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuita, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- Chiriile estimate pentru centre comerciale reprezintă chirii medii pentru spații de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de moda. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
- De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult de la oras la oras în funcție de puterea de cumpărare existentă, competiția și nivelul comercial pentru fiecare centru comercial în parte.
- ✓ Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chirias de prima clasă
- ✓ Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat
- ✓ Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare) (după deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.
- ✓ Pentru București, dat fiind că nu au fost tranzacții clasice de investiții cu produse primare, ratele de capitalizare au fost estimate luând în calcul atât așteptările vânzătorilor, cât și cele ale investitorilor care ar fi interesați să cumpere un astfel de produs, precum și tranzacții din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- ✓ Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile închise în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.

3. SPAȚII INDUSTRIALE

Au fost luate în calcul doar spațiile logistice de calitate din București și din orașele secundare.

- ✓ Chiriile estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de către chirias. Acestea pot fi platite de către proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge".
- ✓ Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuita, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- ✓ Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chirias de prima clasă
- ✓ Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat
- ✓ Atât pentru București, cât și pentru orașele din țară, ratele de capitalizare au fost estimate ținând cont de așteptările vânzătorilor și ale investitorilor care ar fi interesați să achiziționeze asemenea produse, precum și de tranzacțiile din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- ✓ Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare) (după deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.



INFORMAȚII DIN PIATĂ Q2 2022

CBRE România			
Segment de piață	București	Orase primare Alb. Iul. Iuliana, Brașov (Timișoara, Constanța)	Orase secundare Erdau, Craiova, Târgu Mureș, Horești (Horești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 19 contrat: 14-18,5 semicontrat: 12,5-15 perforie: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	14%	Înalt: 7.5% Cluj Napoca: 8.2% Brașov: 12.5% Timișoara: 13%	9%-11%
Rata de capitalizare (%) *	6,75%	7,75% - 8,25%	8,75%-9,25%
Centre comerciale			
Chirie承租 pentru un spațiu de 100 mp în parter, mediu (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5,4%	6,8%	1,9%
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	7,75% - 8,75%	8,25% - 10,25%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

WILSONIA | 02 04 2022 | 82

INFORMAȚII DIN PIAȚA Q2 2022

Colliers International							
Segment de piață	Tipul activității	Locația	Clase primare (Brașov, Cluj Napoca, Buzău, Timișoara, Constanța)			Clase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuale, clădire clasă A (eur/mp/lană)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de recuperare (%)	medie piață	16.50%	Timișoara, Iași	13.50%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.25-8.00%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	7.25-8.50%					
Centre comerciale	Chirie contractuale pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lană)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.75 - 7.50%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.80-9.00%				
Spații industriale	Chirie contractuale mediu clasă A (eur/mp/lană)	< 3,000 mp	4.5 - 5.5	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.5	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș
		> 3,000 mp	3.75 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.5		
	Rata medie de recuperare (%)	medie piață	4.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	6%		
				Iași, Constanța	n/s		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.5%	produse primare	8.25 - 9.0 %	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.0 %

INFORMAȚII DIN PIATA Q2 2022

Darian DRS			
Segment de piață	Localități	Oraș primar (Iasi, Ploiești, Brașov, Timișoara, Constanța)	Oraș secundar (Sibiu, Cluj-Napoca, Târgu Mureș, Pitești, Arad, Alai)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultra-central: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 16	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Cluj-Napoca: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Pitești: 8 - 12 Ploiești: 8 - 11 Arad: 7 - 9.5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Cluj-Napoca: 10-15% Târgu Mureș: 15% Pitești: 15% Ploiești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie comă, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	ultra-central: 20 - 55 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 36 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Cluj-Napoca: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Pitești: 10 - 25 Ploiești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Ariere comerciale principale: 7 - 8%	Ariere comerciale principale: 7.5 - 9%	Ariere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Ariere comerciale secundare: 8 - 9%	Ariere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Ariere comerciale secundare: 9 - 10%
Industria			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 5 Timișoara: 3.5 - 4.5 Constanța: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 5 Cluj-Napoca: 3 - 5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Pitești: 3 - 5 Ploiești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Cluj-Napoca: 10 - 15% Târgu Mureș: 10 - 15% Pitești: 10% Ploiești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netă Efective			

BILANSA | 03-04-2022 | 30

INFORMAȚII DIN PIATA Q2 2022

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orase primare (Cluj Napoca, Brasov, Timisoara)	Orase secundare (Sibiu, Galati, Iasi, Botosani, Ploiesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lană)	central: 18 - 19.5 semicentral: 13 - 15.5 periferic: 9 - 12	11 - 15	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.4%	lași: 6% Cluj Napoca: 6% Brasov: 9% Timisoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75 - 8.25%	9.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lană)	75 - 80	45 - 55	27 - 32
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.25 - 7.50%	7.75 - 8.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lană)	4.20 - 4.50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.10 pentru suprafețe > 5,000 mp*	3.65 - 4.50 în funcție de suprafață	3.75 - 4.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	4%	6%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	7.50 - 8.00%	6.00 - 9.00%

INFORMAȚII DIN PIATĂ Q2 2022

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	Birouri	Ofișe Primare (excl. Uni. Timisoara, Brasov, Constanta)	Ofișe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 19	Cluj: 11 – 15 Iasi: 11 – 14,5 Brasov: 11 – 13,5 Timisoara: 11 – 14	9 – 12
Rata medie de neocupare (%)	Semicentral: 14 – 16	Cluj: 6.1% Iasi: 0.6% Brasov: 8.1% Timisoara: 13.8%	n/a
Rata de capitalizare	Periferie: 7 – 12	Cluj: 11 – 15	8.50 – 10.00%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp în parter, modă (eur/mp/lună)	64-73.5	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 – 8.50%	8.50 – 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	3.85 – 4.25 (suprafețe < 10,000) 3.55 – 4.00 (suprafețe > 10,000)	3.55 – 4.25 în funcție de suprafață	3.65 – 4.25 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.2%	Cluj: 2.5% Iasi: 0% Brasov: 0.9% Timisoara: 7.9%	3.6%
Rata de capitalizare	7.50% <small>(Nu pentru proprietățile pe care le deține Jones Lang LaSalle - servicii sau birouri din cadrul pieței de birouri comerciale sau industriale)</small>	8.00 – 9.00% <small>(Nu pentru proprietățile pe care le deține Jones Lang LaSalle - servicii sau birouri din cadrul pieței de birouri comerciale sau industriale)</small>	9.00 – 10.00%

VALBAREA | Q2-2022 | 31

INFORMAȚII DIN PIATA DE 2022

Knight Frank			
Tipul de spațiu	Localități	Oficiereți (Iasi, Ialomița, Bacău, Ierusalim, Galați)	Oficiereți (Cluj, Constanța, Iași, Alba Iulia, Timișoara, Brașov, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lană)	prime business: 18-5	11-14,5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 12-15		
	periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	14%	5-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7,00%	8,25-8,75%	9,25-10,25%
Centru comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp în perifer, modă (eur/mp/lană)	70-90	36-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7,5%-8,5%	8,5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasă A (eur/mp/lană)	4-4,5	3,7-4,0	3 - 4
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	6%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse gaze	4,00%	8,5%-9,0%	9,5%-10,0%

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmatoar:

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)		TOTAL	C1
Suprafata utila estimata (mp)		212 mp	212 mp
Suprafata utila estimata (mp)			4,25 €/mp
Chiria lunara (€/luna)		900 €	900 €
Venituri brute potientiale VBP (€/an)			10.794 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)			20%
Venituri brute efective din chirie (€/an)			8.635 €
Alte venituri (AV)			0 €
Total VBE (€/an)			8.635 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxe proprietate	554 lei	112 €
	- Asigurare	554 lei	112 €
	- Altele	500 lei	101 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		326
- VARIABLE	- Management	▼ 0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	▼ 0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	▼ 0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	▼ 3%	259 €
	- Altele	2%	173 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		432 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)		8,8%	758 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)			7.878 €
Total VNE (€/an)			7.878 €
Rata de capitalizare			10%
Valoare (€)			78.778 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		€/mp Su	112 €/mp
		€/Spatiu	23.705 €
VALOARE ESTIMATA			55.073 €
			271.719 lei
Teren in exces		(€/mp Su)	260 €/mp
		mp	0 €
VALOARE DE PIATA		271.852 lei	55.100 €
(Metoda capitalizarii veniturii)			

Curs Valutar BNR: 4,9338 lei/€



Mandricel

In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias.
 In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chirile utilizate in cadrul prezentei abordari.

Avand in vedere ca suprafata inchiriala a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 900 Eur/luna/proprietate.

**PIERDERILE DIN
NEOCUPAREA SI
NECOLECTAREA
CHIRII**

Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.
 Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriei de 20 %.

In studiile publicate exista informatii concrete despre ratele de capitalizare din Bucuresti, Orasele Primare (e.g.: Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) si Orase Secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad). Ratele de capitalizare pentru localitatile mici au fost estimate



functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara sau m.d).

Estimare cheltuieli necesare imediat dupa achizitie pentru renovare in vederea inchirierii

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE												
CI		Date privind proprietatea subiect:										
		suprafata teren (S _T)	291 mp									
CI		suprafata construita (Ac)	249 mp									
CI		suprafata desfasurata (Ad)	249 mp									
		data punerii in funct. (PIF)	1989									
		cost TVA	19%									
Sursa costului de nou:		curs valutar BNR, la data evaluarii 4,9338 lei / eur										
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire", INOVAI 2016 + indici de actualizare 2022-2023												
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 66-67; 69, 72												
Nr. Ct.	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Suprafata	Cost unitar	Indice	Coef. Corectie		Cost de nou	Costul necesar	Stadiul fizic		
			cons./desf.	conf. catalog	actualizare	Transp.	Manop.	(integral finalizat)	Finalizare proiectat	la data evaluarii		
			A	B	K	D	E	F=AxBxDxE	G	H=F/G		
			(mp)	(lei/mp)	-			[lei]	(%)	(lei)		
4	Finisaj interior	FINHALA	f	249	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	68.025 lei	0%	- lei	68.025 lei
5	Instalati electric (220v)	ELHALAC	i	249	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	24.483 lei	0%	- lei	24.483 lei
6	Instalati sanitare	SAHALAC	i	249	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	26.397 lei	0%	- lei	26.397 lei
7	Instalati de incalzire	INCALAC	l	249	109,8 lei	1,6906	0,997	0,983	45.299 lei	0%	- lei	45.299 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI								164.204 lei	0 lei	164.204 lei		
								COSTURI	COSTURILE	COST COEF.		
								DIRECTE SI INDIRECTE:	NECESARE FINALIZARI:	STADIUL FIZIC:		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARI FARA TVA								137.987 lei	0 lei	137.987 lei		
								27.968 €	0%	0 €	27.968 €	
								112 €/mp	€/mp	112 €/mp		

Preluand rezultatele din consideratiile prezentate anterior, rezulta valoarea de piata prin metoda capitalizarii veniturilor:

V venit = 55.100 EUR, echivalent 271.852 LEI



Măndricel

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



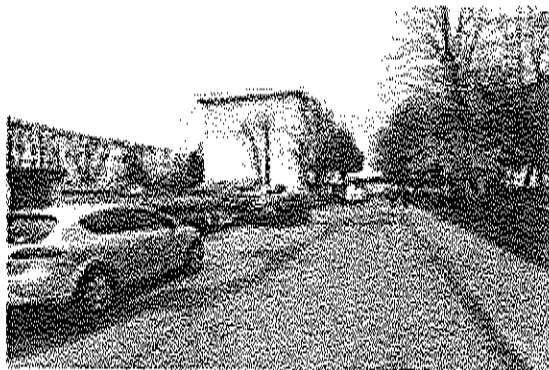
Sursa Google Maps



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

Anexa nr. 5 – Fotografii

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Pespectiva C1+C2



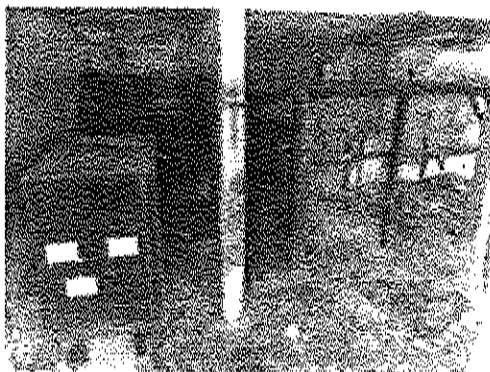
Pespectiva C1+C2



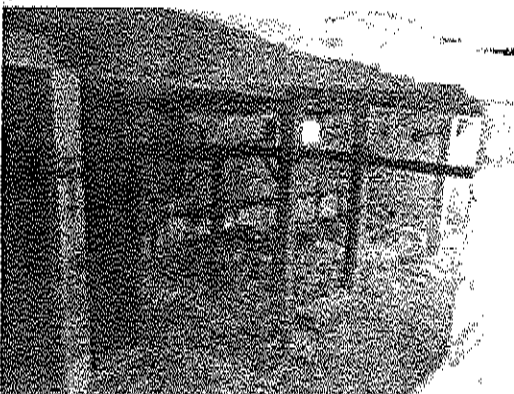
Pespectiva C2



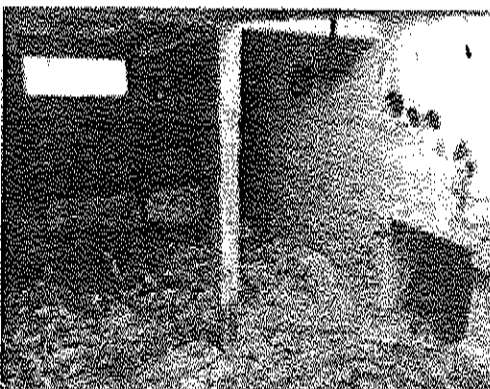
Interior C1



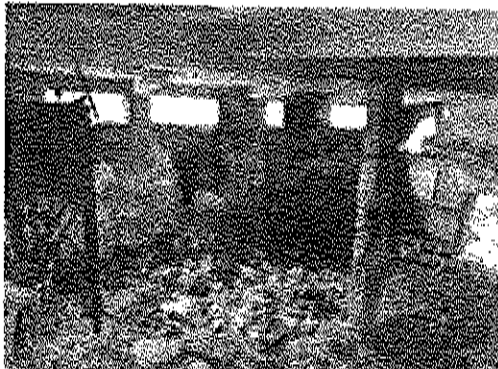
Interior C1



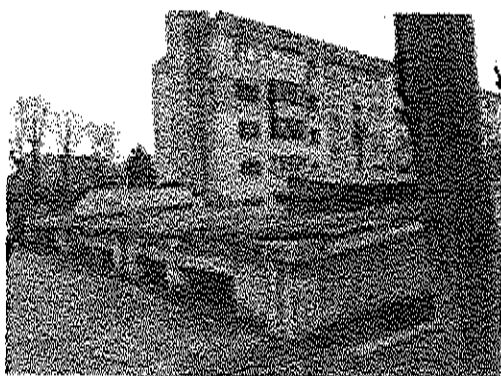
Interior C1



Interior C1



Interior C1

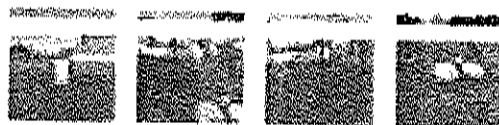
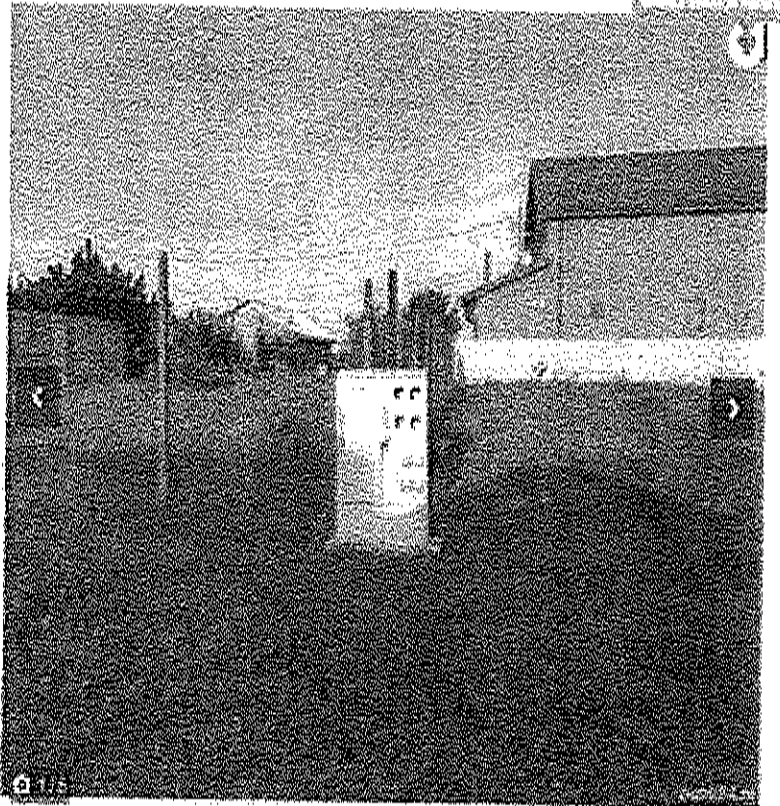


Anexa nr. 5 – Informații de piață
Comparabile teren utilizate în grila de piața
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

Bucuresti, Ramnicu Sarat - Vezi pe harta



Descriere

Proprietar vand teren situat Rm-nicu Sarat car banera Focsani vechi de strada peccu Pelecani str Oltului nr 18 (100 m teren cu ze fosta). Terenul are toate actele in regula ș proiect casa + gasc autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze fume si peardă Apa + Canal curant electric poardă

Vezi detalii pe www.immobia.ro



Suntă mă interesați oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Esor 1



Pe oferta

Vizualizat: 587

Reportaza

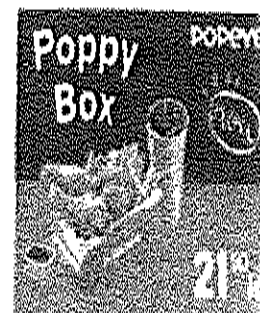


Valentin

Teleson valcut
Vezi toate anunturile

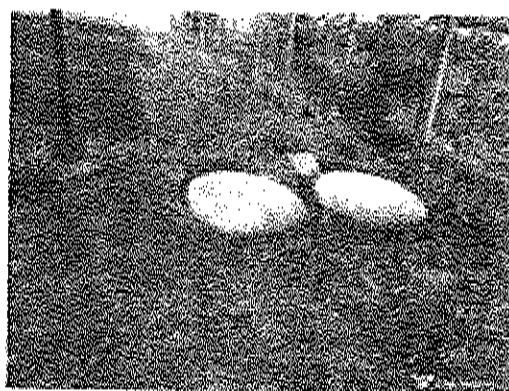
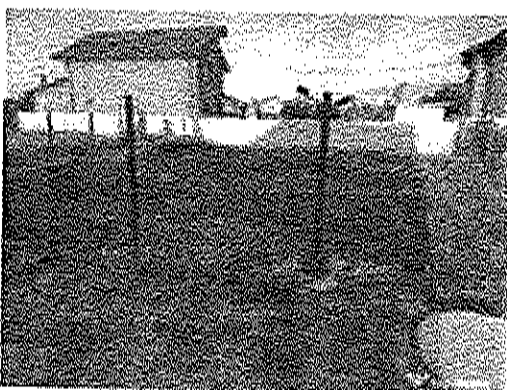
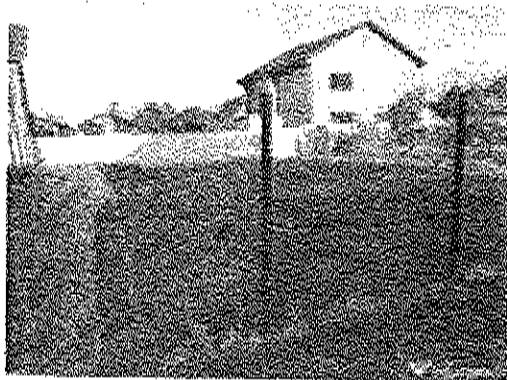


Distributie anuntul pe




50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, informatii obtinute telefonic


Foto din anunt




Comparabila teren B

 ID: #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofelul meu 

 100.000 €
100000

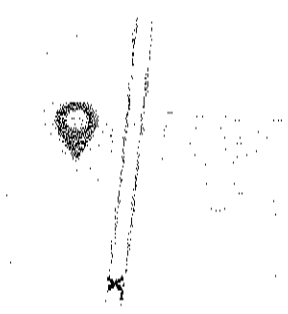
Descriere

Teren intravilan 600mp

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)




Date proprietate



Tranzactie: **Vânzare**
Tip proprietate: **Teren intravilan**

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

Etichete

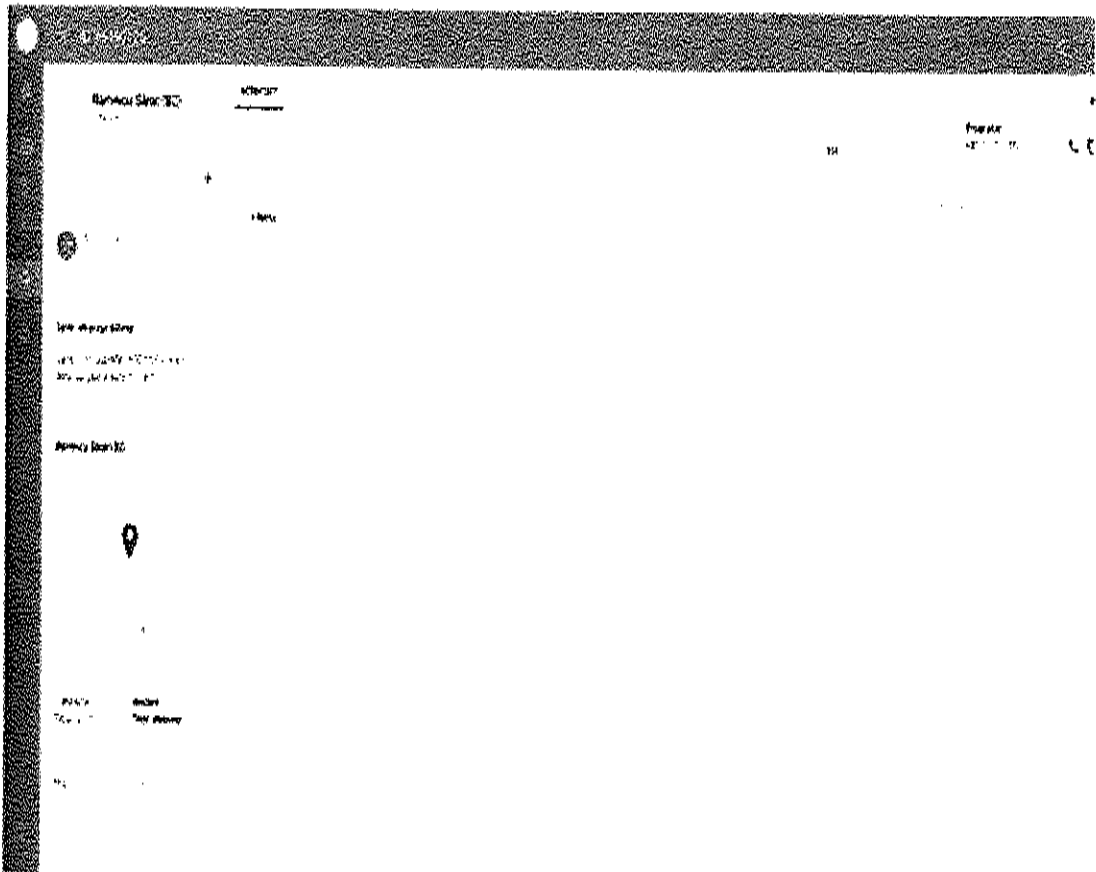
Contacte (0) 

Proprietar
+40 737 967 155  

Adaugă la contacte

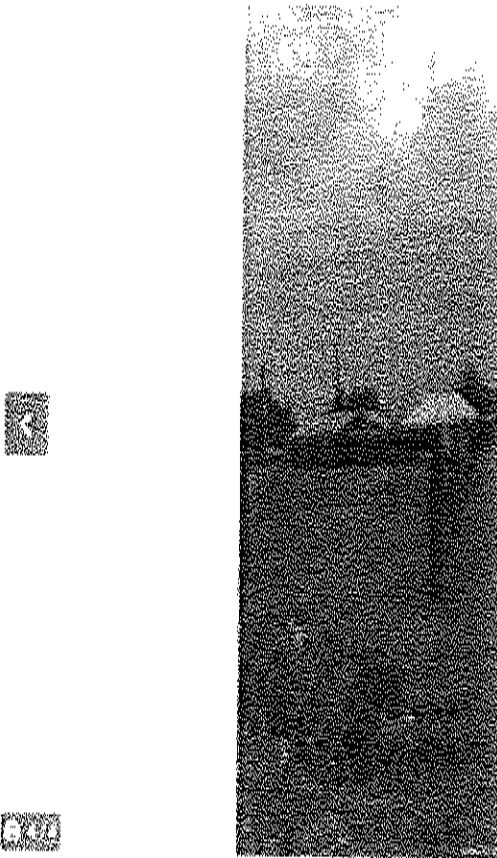
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

1 Butoi Râmneșu Sărat



Bun, mă măreșcă oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă foto ?



Fa cota

Vizualizează 2/2

Reportează

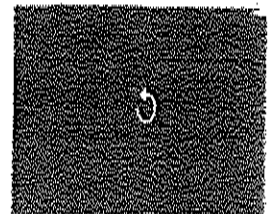


Ionuț Popariu

Te poți înregistra
sau poți conecta



Distribuie anunțul pe



Descriere

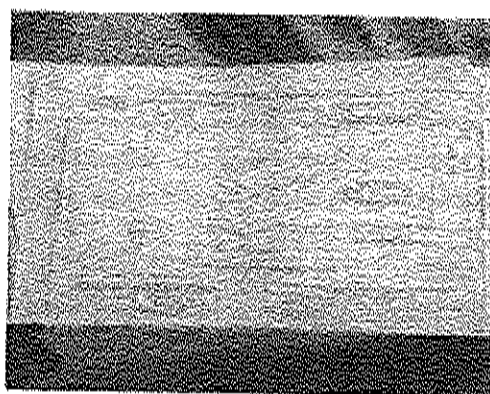
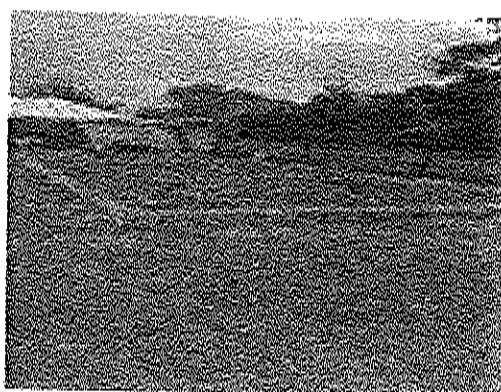
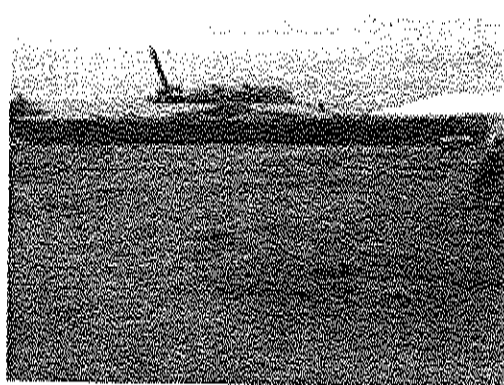
Vând teren intravilan (pav. construc.) cu suprafața 727mp., situat în Râmneșu Sărat, județul Sălaj, mai multe detalii - a telefon

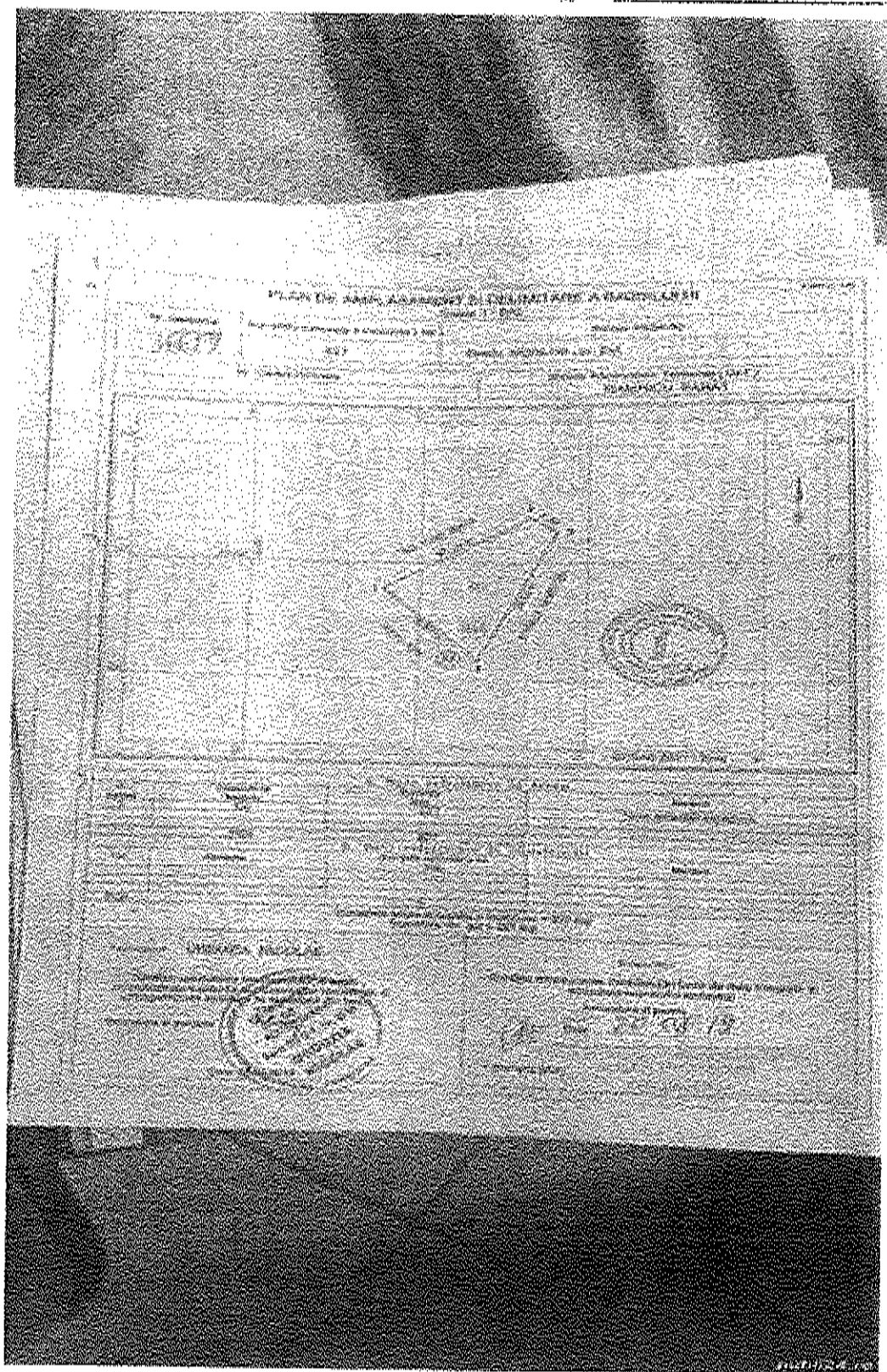
Vezi detalii pe www.rommo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830fd8042df7e1e9fd2f3160403751.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, neregulata (trapez), informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzau Ramnic, Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa de a avea o gradina pentru zecuta gospodariei
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de hotel de
-strazile sunt asfaltate
-dupura de canalizare si gaze
Pentru a vedea poze de surse la
sa.

Map detalii pe www.romania.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0eg38g4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, regulata, informatii obtinute telefonic



Bur2, ma interesaza oferta
Sunt interesat. Ma este vorba?

Adauga favor ?



Fa oferta

Vizualizat: 106

Raportare



Papalici Alexandru

Te felicitam

Vad tota munta



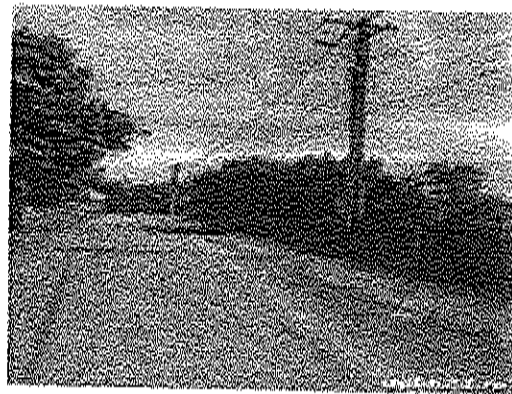
Distribuieste anuntul pe



700 Vile și Apartamente

Amplas Foresta Ofertă de preț

Foto din anunt



Anexa nr. 7 – Documente de proprietate și documentația cadastrală



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 34122 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34122	Dir. act: 368 Măsurata: 291	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. impografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34122-C1	Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. încheiere: 5, construită la sup. 243 mp; Construcție din zidărie, aerisimăpeste, data în folosință în anul 1989. - Centrala termica
A1.2	34122-C2	Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. încheiere: 5, construită la sup. 11 mp; Construcție din zidărie, data în folosință în anul 1989. Cas. fum

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25458 / 17/05/2013 Act Normativ nr. 621 bis, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34101/Râmnicu Sărat, inscrie prin încheierea nr. 12584 din 14/01/2013.	A1, A1.1, A1.2
129281 / 12/10/2021 Act Administrativ nr. 46, din 28/03/2013 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT CONSILIUL LOCAL;	
B3 se noteaza trecerea imobilului din domeniul public în domeniul privat	A1, A1.1, A1.2
40402 / 30/03/2023 Act Administrativ nr. 244, din 24/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B4 se noteaza actualizare adresa imobil	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

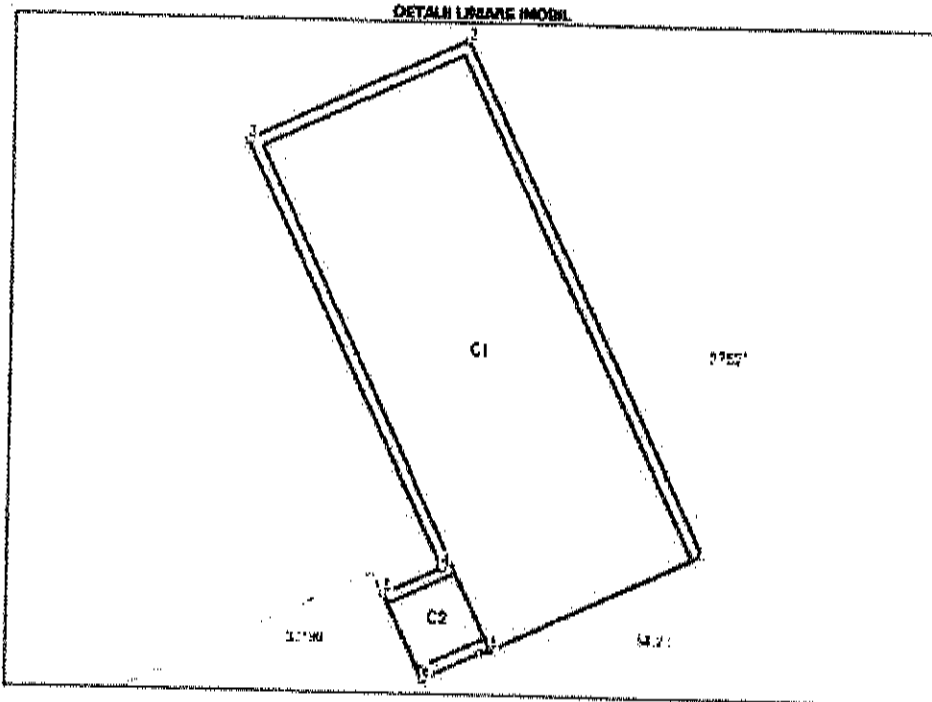
Carte Funciară Nr. 34122 Comuna/Oraș/Municipiu: Rârnicu Sărat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ²	Observații / Referințe
34122	Cu acte: 350 Măsurata: 291	

² Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LĂSARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	uzul viabil	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	CURB construcții	DA	291	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34122-C1	construcții industriale și edilitare	249	Cu acte	S, construita la sal.245 mp; Construcție din zidărie, semipropritate, data în folosință în anul 1969. - Generala termica
A1.2	34122-C2	construcții industriale și edilitare	11	Cu acte	S, construita la sal.11 mp; Construcție din zidărie, data în folosință în anul 1969.Casa farm

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
1	2	25.422

Carte Funciară Nr. 34122 Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Sărat

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment - (m)
2	3	10.078
3	4	21.118
4	5	2.887
5	6	4.223
6	7	2.800
7	8	0.508
8	1	10.478

Se înțelege că suprafețele sunt determinate în planul de protecție Sursă 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
Distanța dintre puncte este formată din segmente curvate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP1 conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
12/04/2023, 23:14



ANCP

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

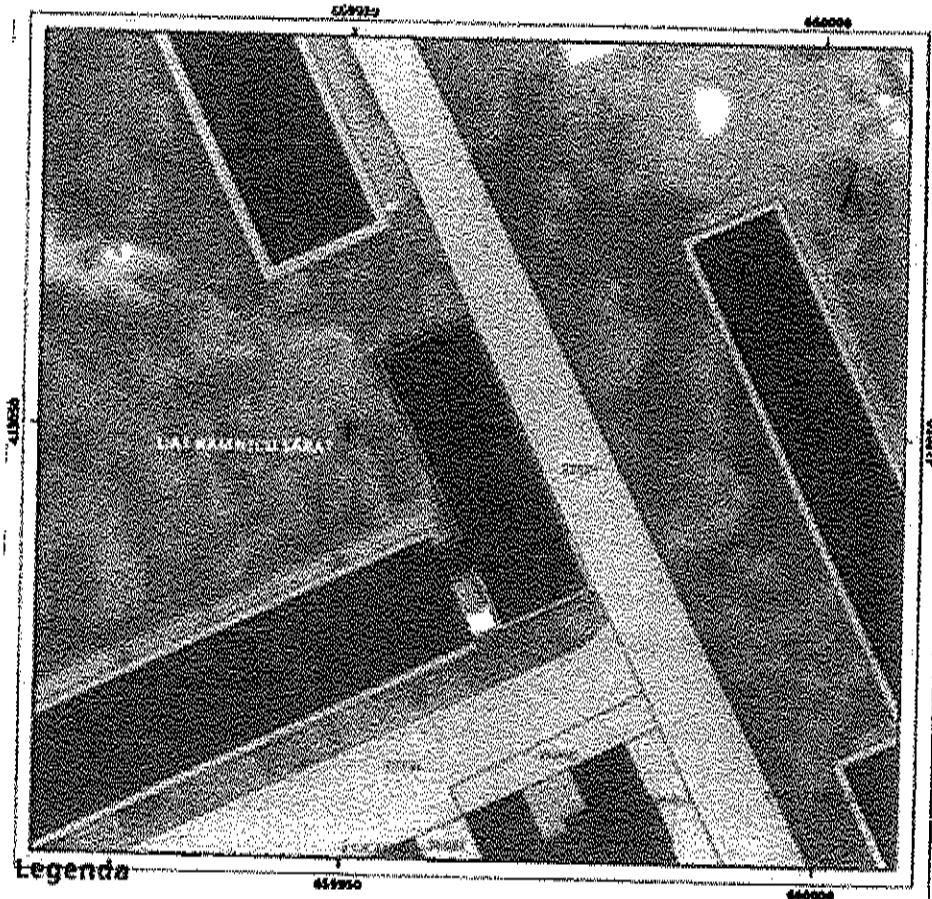


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu I.E. 34122. UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sărat

Nr. cartea	25713
Tom	53
Lotul	24
Supraf	291,3

Teren: 291 mp
Teren: intravilan
Categorie de folosinta(mp). Curti Constructii 291mp
Plan detaliu

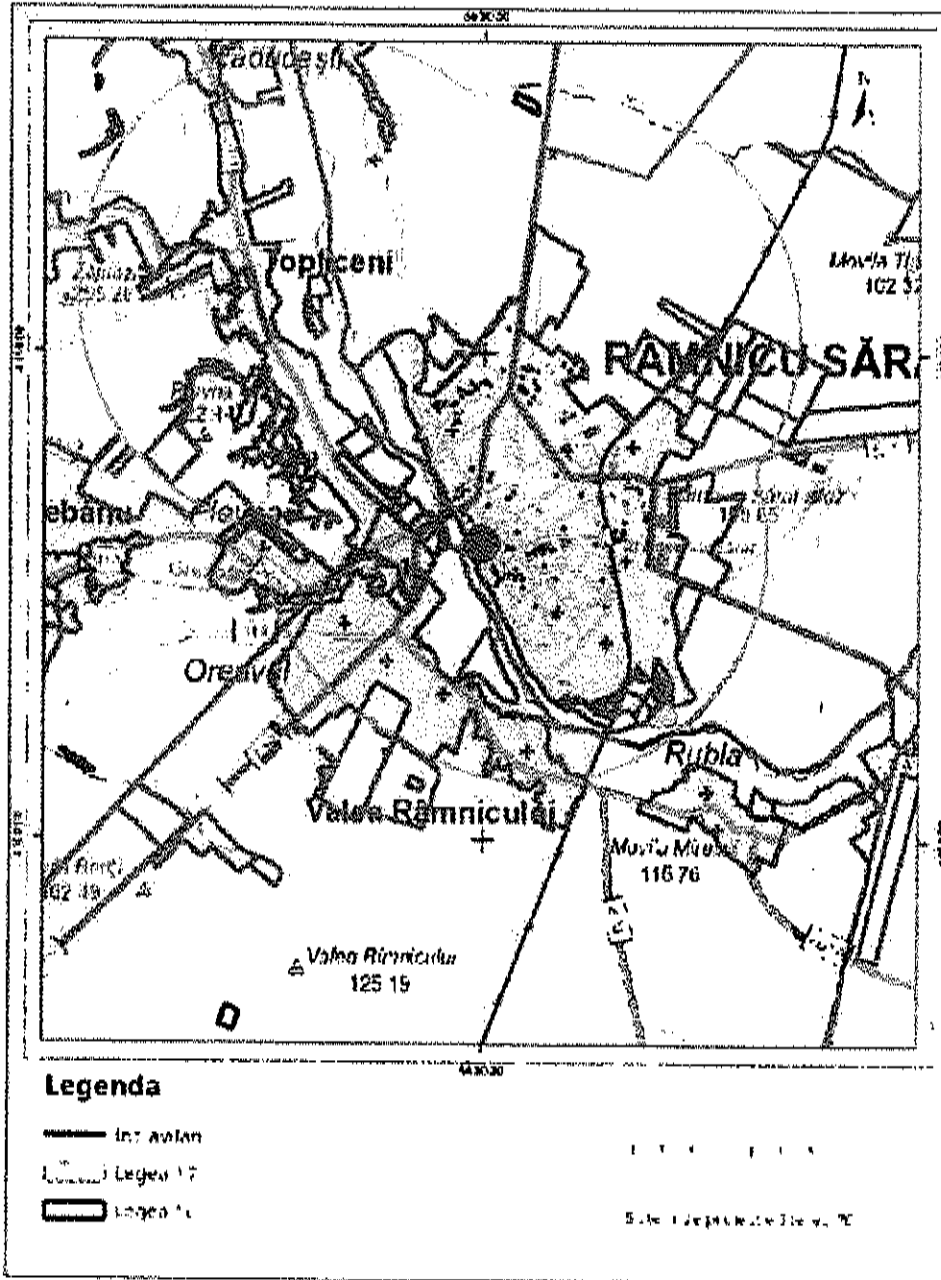


Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectare Stereoc 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectă cu limitele lezilor speciale)
Legea 17, Art 3 1)

semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-04-2013
Data și ora generării: 12-04-2023 23:17



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.23954/19.04.2023

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a imobilului teren+ constructii cu numar cadastral 34122 si 34122 C1+C2
Centrala Termica 602 din Mun. Rm. Sarat, Aleea Florilor nr.2

Avand in vedere:

- Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 23863/13.04.2023, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 12.04.2023 pentru imobil teren+cladiri Centrala termica CT 602, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor, nr.2, jud. Buzau, nr. cadastral 34122 este astfel:
 - Teren si Constructii C1+C2 **269.385 lei,**
Valoarea nu contine TVA.
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului mentionat mai sus conform fisei activului fix este astfel:
 - Teren si Constructii C1+C2 **244.275 lei,**
Valoarea nu contine TVA.
- Conform art.363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ va transmitem ca **pretul minim de vanzare** pentru imobilul Centrala termica CT 602, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor, nr.2, jud. Buzau, nr. cadastral 34122 este astfel:
 - Teren si Constructii C1+C2 **269.385 lei,**
Valoarea nu contine TVA.

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34122 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	59529
Ziua	08
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 100134240951	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34122	Din acte: 360 Masurata: 291	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34122-C1	Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:249 mp; Constructie din zidarie, semilingropata, data in folosinta in anul 1989. - Centrala termica
A1.2	34122-C2	Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; Constructie din zidarie, data in folosinta in anul 1989.Cos fum

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25458 / 17/05/2013		
Act Normativ nr. 621 bis, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SARAT, CIF:2406871 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 34101/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 12584 din 14/03/2013;</i>	A1, A1.1, A1.2
129281 / 12/10/2021		
Act Administrativ nr. 46, din 28/03/2013 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT CONSILIUL LOCAL;		
B3	se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat	A1, A1.1, A1.2
40402 / 30/03/2023		
Act Administrativ nr. 244, din 24/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B4	se noteaza actualizare adresa imobil	A1, A1.1, A1.2

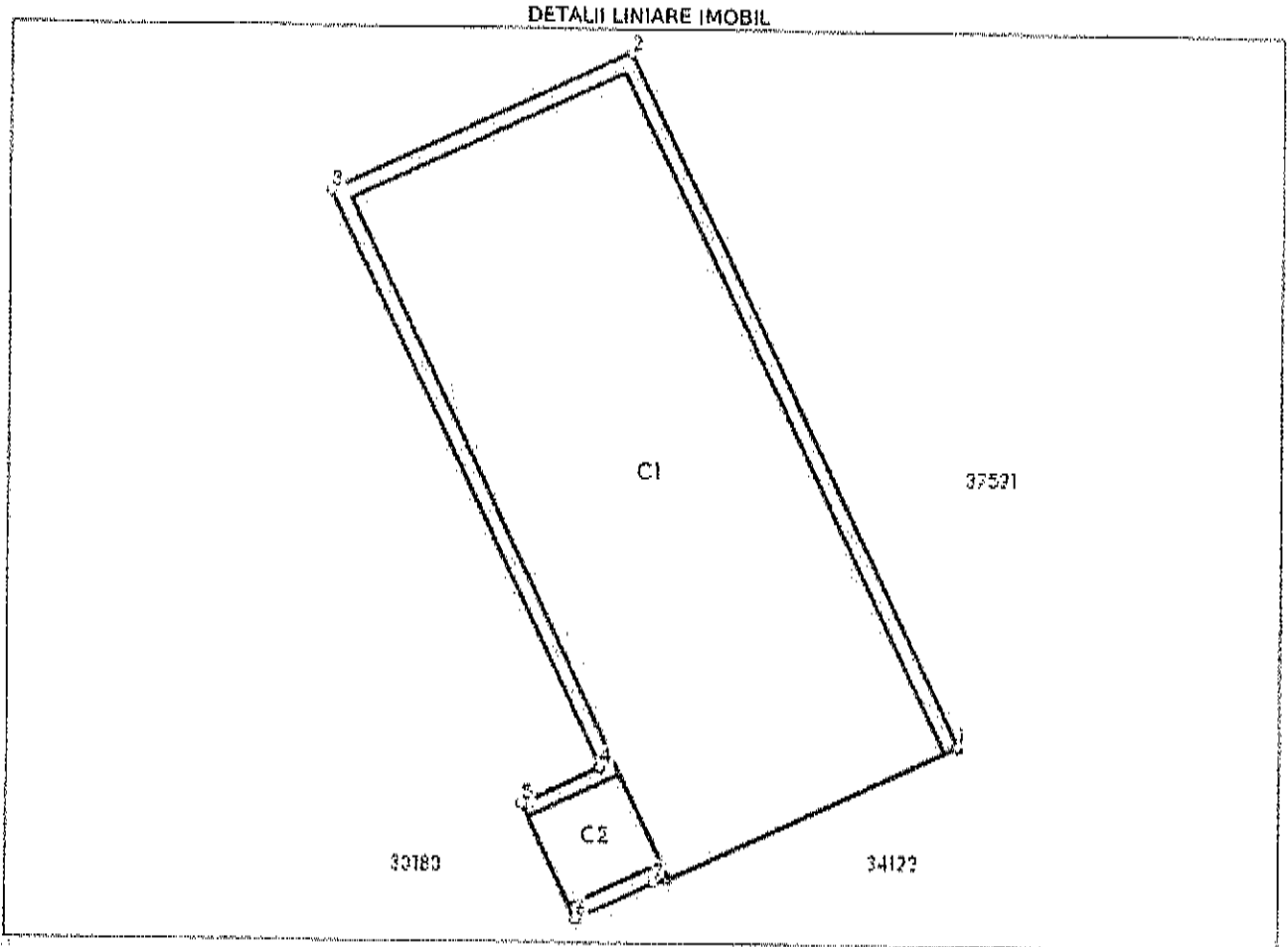
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34122	Din acte: 360 Masurata: 291	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	291	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34122-C1	construcții industriale și edilitare	249	Cu acte	S. construita la sol:249 mp; Construcție din zidarie, semilngropata, data în folosința în anul 1989. - Centrala termica
A1.2	34122-C2	construcții industriale și edilitare	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; Construcție din zidarie. data în folosința în anul 1989.Cos fum

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25,422

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (← (m)
2	3	10.978
3	4	21.118
4	5	2.887
5	6	4.223
6	7	2.869
7	8	0.508
8	1	10.478

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/05/2023, 12:26



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

**Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023**

Nr. 21856/06.04.2023

APROBAT:
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin



Către,
SERVICIUL URBANISM
Compartiment Amenajarea Teritoriului și
Autorizarea Executării lucrărilor de construcții

Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 s-a întrunit în sedinta și a hotarat ca în vederea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului – imobil CT 602, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat, situat în Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, Judetul Buzau, efectuarea unei vizite la fata locului, motiv pentru care vă rugăm să efectuați și să ne transmiteți Procesul Verbal de constatare la fata locului, însoțit de orice mijloc de proba în vederea sustinerii starii de fapt existenta la data efectuării vizitei la fata locului.

Dosarele pot fi studiate la secretarul comisiei.

Anexăm alăturat, în copie, extras de Carte Funciara.

Vă multumim!

Întocmit,
Secretar Comisie
Trufasu Alina



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

Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023

Nr. 21852/06.04.2023

APROBAT



Către

COMISIA MUNICIPALĂ
pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul
Municipiului Râmnicu Sărat
și
COMISIA INTERNĂ
pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul
juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22
decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

Având în vedere stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica, vă rugam să ne comunicați, dacă bunul imobil-teren în suprafața măsurată de 291mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzău, a făcut sau face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

Întocmit,
Secretar Comisie Trufasu Alina Marinela

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei**, in scris la punctul 15 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, **0** abtinere si **___**-**___** voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Apostol Marieana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei**, in scris la punctul 15 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

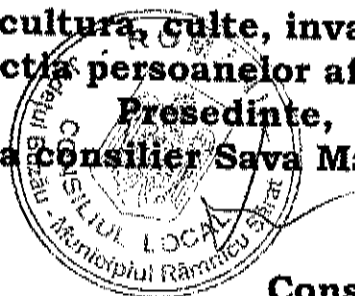
In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **5** voturi pentru, **0** abtinere si **___**-**___** voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte,

Doamna consilier Sava Manuela-Camelia



Redactat,

**Consilier local desemnat de
presedintele comisiei conform art.141,
alin.(10) din O.U.G nr.57/2019
Consilier local Florescu Raul Ioan**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei**, in scris la punctul 15 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Presedinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.05.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil- (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei**, in scris la punctul 15 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.05.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia juridica, de disciplina si validare,

Presedinte,

Domnul consilier Florian Nicolae



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Dorobantu Voichita Maria