

## PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a  
bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 202, imobil compus din  
constructie C1 cu suprafata construita la sol de 227 mp, constructie C2 cu  
suprafata construita la sol de 6 mp si teren in suprafata masurata de 249  
mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul  
Ramnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, 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 **27.04.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 20909/03.04.2023 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 Evidență Patrimoniu și al Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.21280/04.04.2023 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;
- faptul că există o solicitare de cumpărare coroborat cu faptul că Municipiul Râmnicu Sarat deține în proprietate privată bunul imobil – (fosta) Centrala termică CT 202, imobil compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 227 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 6 mp și teren în suprafața măsurată de 249 mp, clădire care a suferit multiple degradări materializate în finisaje distruse, găuri în pereți, acoperiș prin care se infiltră apă, instalații nefuncționale, etc;
- 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 prin licitație publică, 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 Zona Pod, Aleea Malinului, judetul Buzau, este de 215.925,19 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.19501/27.03.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.84802/29.11.2022 al Compartimentului Administrare Patrimoniu privind propunerea stabilirii oportunitatii prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 202, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 227 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 6 mp si teren in suprafata masurata de 249 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei;

- informarea nr.20509/30.03.2023 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;

-raportul de evaluare nr.9/22.03.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.19114/23.03.2023 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 227 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 6 mp si teren in suprafata masurata de 249 mp, este de 258.555 lei (fara TVA);

-extrasul de carte funciara nr.32317/15.03.2023 aferent imobilului-teren si constructii C1 si C2, inscris in Cartea Funciara nr.34403 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 34403, respectiv 34403-C1, 34403-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.29/31.01.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2023-aprilie 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) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 202, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 227 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 6 mp si teren in suprafata masurata de 249 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei.

**Art.2.** Amplasamentul, suprafetele si pretul minim de pornire al licitatiei publice pentru vanzarea bunului imobil mentionat la art.1 sunt prevazute in anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice bunului-imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vanzarii prin licitatie publica), anexa care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3.** (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr. 9/22.03.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.19114/23.03.2023 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 227 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 6 mp si teren in suprafata masurata de 249 mp, este de 258.555 lei (fara TVA).

(2) Vanzarea prin licitatie publica a imobilului precizat la art.1 va avea ca pret minim de pornire la licitatie, pretul stabilit prin raportul de evaluare nr. 9/22.03.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.19114/23.03.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare rezultat in urma licitatiei publice.

(4) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare in conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica, prin Serviciul Buget Contabilitate, prin Compartimentul Spatiu Locativ, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa

corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea 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 27.04.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

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

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Florian Nicolae**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 27.04.2023**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariemsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariemsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

**PRIMAR**

Nr. 20909/03.04.2023

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 202, compus din construcție C1 cu suprafața de 227 mp, construcție C2 cu suprafața de 6 mp și teren cu suprafață măsurată de 249 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Mălinului, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei**

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 202 situată în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Zona Pod, Aleea Mălinului, județul Buzău, acest imobil a fost dat în folosință în anul 1997, 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.

Prin vânzarea terenurilor, 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.

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 202, compus din construcție C1 cu suprafața de 227 mp, construcție C2 cu suprafața de 6 mp și teren cu suprafață măsurată de 249 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Mălinului, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

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 202, compus din construcție C1 cu suprafața de 227 mp, construcție C2 cu suprafața de 6 mp și teren cu suprafață măsurată de 249 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Mălinului, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, 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**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 21280/04.04.2023

APROBAT,



Primar  
Cîrjan Sorin Valentin

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 202, compus din construcție C1 cu suprafața de 227 mp, construcție C2 cu suprafața de 6 mp și teren cu suprafață măsurată de 249 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Mălinului, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată fosta Centrală termică – CT 202 situată în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Zona Pod, Aleea Mălinului, județul Buzău, acest imobil fiind dat în folosință în anul 1997, 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.), 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. 34403 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numerele cadastrale 34403, 34403-C1 și 34403-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, așa cum rezultă din Informarea nr. 20509/30.03.2023.

Amplasamentul, suprafețele și prețul minim de pornire al licitației publice pentru bunul imobil menționat 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 raportul de evaluare nr. 19114/23.03.2023 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (258.555 lei) și valoarea de inventar a imobilului (215.925,19 lei), 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 307.680,45 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 adresa nr. 19501/27.03.2023 a 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 202, compus din construcție C1 cu suprafața de 227 mp, construcție C2 cu suprafața de 6 mp și teren cu suprafață măsurată de 249 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Aleea Mălinului, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

**Direcția Economică**  
**Director executiv, Tableț Anișoara**

**Compartiment Buget**  
**Cons. sup. Sfinteș Mihaela**

**Compartiment Evidență Patrimoniu și**  
**Rețele Utilitare,**  
**Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian**

**Compartiment Spațiu Locativ,**  
**Cons. asistent Roșu Petru**

**Compartiment Contencios Administrativ**  
**și Juridic,**  
**Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**



la H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

<b>Nr crt.</b>	<b>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunul imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică</b>	<b>Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)</b>
1	Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Zona Pod, Aleea Mălinului, județul Buzău, (fosta) Centrală termică CT 202, compusă din: <ul style="list-style-type: none"> <li>- construcție C1 cu suprafața de 227 mp, număr cadastral 34403-C1,</li> <li>- construcție C2 cu suprafața de 6 mp, număr cadastral 34403-C2 și</li> <li>- teren cu suprafață măsurată de 249 mp, număr cadastral 34403</li> </ul> având numărul de inventar 10512 și valoare de inventar 215.925,19 lei	307680,45 lei

**Președinte de ședință**

**Secretar General  
al Municipiului Râmnicu Sărat**

la H.C.L. nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

<b>Nr crt.</b>	<b>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunul imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică</b>	<b>Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)</b>
1	Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Zona Pod, Aleea Mălinului, județul Buzău, (fosta) Centrală termică CT 202, compusă din: <ul style="list-style-type: none"><li>- construcție C1 cu suprafața de 227 mp, număr cadastral 34403-C1,</li><li>- construcție C2 cu suprafața de 6 mp, număr cadastral 34403-C2 și</li><li>- teren cu suprafață măsurată de 249 mp, număr cadastral 34403</li></ul> având numărul de inventar 10512 și valoare de inventar 215925,19 lei	307680,45 lei

**Președinte de ședință****Secretar General  
al Municipiului Râmnicu Sărat**





ROMÂNIA  
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr.19501/27.03.2023

Aprobat,  
Primar,  
Cirjan Sorin Valentin



Catre,  
Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 16467/13.03.2023, va aducem la cunostinta ca:

- in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 19114/23.03.2023, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 14.03.2023 pentru imobil teren+cladiri (fosta Centrala termica CT 202), situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Al. Malinului, jud. Buzau, nr. cadastral 34403 este de **258.555 lei**.  
Valoarea nu contine TVA.
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului teren+cladiri mentionat mai sus conform fisei activului fix este de **215.925,19 lei**. Valoarea nu contine TVA.
- Avand in vedere cele mentionate mai sus, va transmitem ca pretul minim de vanzare pentru imobil teren+cladiri (fosta Centrala termica CT 202), situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Al. Malinului, jud. Buzau, nr. cadastral 34403 este de **258.555 lei**.  
Valoarea nu contine TVA.

Director Executiv  
Ec. Tablet Anisoara



Intocmit ,  
Ec. Sfintes Mihaela



19114 / 28.03.2023.

Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistriței nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 9 / 22.03.2023

# RAPORT DE EVALUARE

Teren si constructii cu destinatie

**CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC**

**Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului,**

**jud. Buzau - nr CF 34403**

**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

14.03.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: Imobilul compus din teren in suprafata de 249 mp masurati si 343 mp din acte si constructiile edificate pe acesta – C1 - Centrala termica, cu regim de inaltime Parter in suprafata construita de 227 mp si C2 - Cos fum, in suprafata construita de 6 mp.

Adresa: Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, jud. Buzau - nr CF 34403

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 in scopul vanzarii.

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 14.03.2023, este:

**52.600 EUR, echivalent a 258.555 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; Referinta de TVA este cerinta specifica utilizatorului raportului de evaluare;

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
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
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
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
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	20
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>23</b>
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
<b>7. Anexe .....</b>	<b>26</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT					
Data raportului	22.03.2023					
Data inspecției	14.03.2023					
Data evaluării	22.03.2023					
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, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, jud. Buzau - nr CF 34403					
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, cartier Zona Pod					
Cod postal	125300					
Anul construirii	1997 (conform extras c.f.)					
Regim de înălțime	Parter;					
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii					
Finisaje	Calitate nesatisfacatoare (degradate)					
Suprafețe	Construcții	C1-Sc = 227 mp; C1- Sc = 6 mp;				
	Teren	St = 249 mp masurati si 343 mp din acte				
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT					
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC					
Curs de schimb valutar	4,9155 Lei/Eur					
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată, din care*	52.600 EUR	258.555 LEI				
Valoare constructii	40.900 EUR	201.044 LEI				
Valoare teren aferent	11.700 EUR	57.511 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 32317/15.03.2023, asupra proprietatii nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.					
Descriere anexe	-					
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	<p>identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor Stereo 70 si ANCPi Eterra.</p> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Aleea Malinului</td> <td style="width: 30%;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 20%;">Public</td> </tr> </table>			Aleea Malinului	Drum asfaltat	Public
Aleea Malinului	Drum asfaltat	Public				
Diferențe constatate în urma inspecției (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*

## 2. Declaratia privind evaluarea

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

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 predefinite;

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 predefinite;

Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite 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 ne 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, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, jud. Buzau - nr CF 34403
Drepturi de proprietate evaluate	<p>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.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 34403 a loc. Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 34403 (34403 teren și 34403 -C1 și C2 constructii).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 32317/15.03.2023, asupra imobilului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <i>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</i> , în vederea <i>informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării</i> .
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> 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 *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.*

<b>Moneda evaluarii</b>	Opinia finală a evaluarii este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (14.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9155 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 14.03.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna martie 2023. Data evaluării este 14.03.2023.
<b>Data raportului</b>	22.03.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 14.03.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa client/utilizator/destinatar/propietar.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Extras cf nr cerere 32317/15.03.2023;</li><li>✓ Hotărâre Consiliu Local;</li><li>✓ Plan cadastral;</li></ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li><li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li><li>✓ Articole din presă</li></ul> <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li><li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li><li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li><li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li><li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li><li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor 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,</li></ul>

- 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 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 afluxul de refugiați.  
Mentionăm că prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potentialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

<b>Ipoteze semnificative speciale</b>	Nu sunt.
<b>Tipul raportului</b>	Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare. Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.
<b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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;</li> </ul>

- ✓ 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 – Cadru 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 în suprafața de 249 mp masurați și 343 mp din acte și construcțiile edificate pe acesta – C1 - Centrala termica, cu regim de înălțime Parter în suprafața construită de 227 mp și C2 - Cos fum, în suprafața construită de 6 mp, situată în Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, jud. Buzau - nr CF 34403. învecinată la: la N-bloc 24A; la S- nr cad 37537 (Aleea Malinului), la E- nr cad 33492 și proprietate privată neidentificată, La V- nr cad 34404 și nr cad 37537 (Aleea Malinului); aflată în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

##### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, cartier Zona Pod. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: mixta, predominant rezidențială compusă în principal din blocuri, case, dar și spații de tip comercial, industrial, terenuri, spații verzi s.a.m.d.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun (în proximitate)

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti 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 nord a mun. Râmnicu Sarat, cartier Zona Pod.  
Zona studiată este una **mixta**.

##### Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafața terenului: S = 249 mp masurați și 343 mp din acte
- Deschiderea la stradă: dubla-conform plan cadastral și extra cf
- Dimensiuni: conform plan cadastral și extra cf
- Topografie/relief: plană
- Formă: neregulată – conform plan cadastral și extra cf
- Acces: din drum public asfaltat

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Aleea Malinului	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: -

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor****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

**C1-Centrala termica**

Regim de înălțime: Parter

Risc seismic: Nu se cunoaste

AN PIF: 1997 (conform extras c.f.)

**Suprafețele construcției:**

- ✓ Sc = 227 mp (conform extras c.f.)
- ✓ Sd = 227 mp (conform extras c.f.);
- ✓ Su = 204 mp estimata de evaluator cu un procent de 90% 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
- ✓ Planșee din beton armat
- ✓ Acoperiș din beton armat si hidroizolatie
- ✓ 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.

**Instalatii interioare:**

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

**C2-Cos fum**

Regim de înălțime: -

Risc seismic: Nu se cunoaste

AN PIF: 1997 (conform extras c.f.)



## Suprafețele construcției:

- ✓ Sc = 6 mp (conform extras c.f.)
- ✓ Sd = 6 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 degradate
- ✓ Instalații -
- ✓ Starea actuală: relativ buna.

Utilizare actuală: fost cos fum

**Nota:**

*Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificata de o specializare in domeniu, evaluatorul neavand pregatire si atributii in acest sens. Daca se doreste o opinie avizata, atunci este necesara comandarea unei expertize tehnice de rezistenta. Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru aceasta mentiune*

**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 PROCES ÎN ȘASE PASI:

<b>Pasul 1.</b>	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
<b>Pasul 2.</b>	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
<b>Pasul 3.</b>	Analiza cererii
<b>Pasul 4.</b>	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
<b>Pasul 5.</b>	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
<b>Pasul 6.</b>	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 piață, 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 pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

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

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

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost 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 vanzare/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 definita. 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 m<sup>2</sup>, cu 72% mai mult comparativ cu trimestrul anterior și de 2,5 ori față de Q3 2021.

Bucurestiul a avut o 52% pondere în cererea brută în Q3, cu 168.600 m<sup>2</sup>, urmat de Ploiesti, cu 16% (51.800 m<sup>2</sup>) și Deva, cu 6% (20.700 m<sup>2</sup>).

**Table 7: Key Transactions in Q3 2022 (selection)**

Client	Property	Size (m <sup>2</sup> )	Deal Type	Sector
K&N	CTPark Bucharest West	52.000	New Lease	Retail
Profi Rom Food	Logcor Ploesti	51.800	Renewal	Retail
Corteva AgriScience Romania	Lazar Akumali	15.000	Pre-lease	Distribution
ST S Cargo	CTPark Bucharest West	10.100	New Lease	Logistics
Logor	CTPark Bucharest	10.000	Renewal & Expansion	Logistics
Forniteks	WDP Industrial Park Craiova	6.200	New Lease	Automotive

Source: JLL Research

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mica 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 firme care doresc să-și extindă activitatea.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar 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/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

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

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

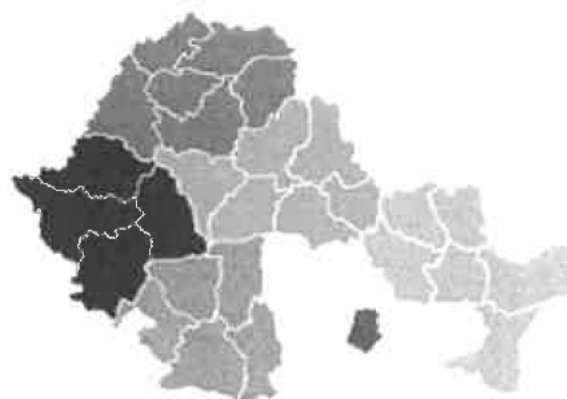
Pe parcursul Q3 2022, cca. 233.400 m<sup>2</sup> de spații industriale și logistice au fost livrate în România, de 2,5 ori mai mult decât în trimestrul precedent și cu 3,5 ori peste Q3 2021.

Aproape 71.400 m<sup>2</sup> au fost livrați în regiunea București, reprezentând aproape 30% din totalul completărilor din Q3. Alți 63.500 m<sup>2</sup> au fost livrați la Timisoara (27%) și 48.000 m<sup>2</sup> la Brasov (21%).

În primele 9 luni ale anului 2022, un total de 491.500 m<sup>2</sup> au fost finalizați 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 m<sup>2</sup>.

**Map 2: Deliveries and stock in Q3 2022 in Romania**



<b>Bucharest &amp; Ilfov County</b> Stock: 2,994,900 m <sup>2</sup> Completions: 71,400 m <sup>2</sup>	<b>Center</b> Stock: 551,400 m <sup>2</sup> Completions: 43,600 m <sup>2</sup>
<b>South</b> Stock: 679,400 m <sup>2</sup> Completions: 40,100 m <sup>2</sup>	<b>North-East</b> Stock: 121,800 m <sup>2</sup> Completions: 1,500 m <sup>2</sup>
<b>South West</b> Stock: 194,900 m <sup>2</sup> Completions: 0 m <sup>2</sup>	<b>South East</b> Stock: 122,600 m <sup>2</sup> Completions: 0 m <sup>2</sup>
<b>North-West</b> Stock: 616,000 m <sup>2</sup> Completions: 8,500 m <sup>2</sup>	<b>West</b> Stock: 960,500 m <sup>2</sup> Completions: 63,500 m <sup>2</sup>

source: JLL Research



Table 8: Pipeline for Q4 2022 (Selection)

Project	Location	Max Area (sqm)	Type
CTPark Bucharest West	Bucharest	71,000	Expansion
CTPark Oradea	Oradea	60,500	Expansion
CTPark Timisoara	Timisoara	40,400	Expansion
CTPark 3	Bucharest	30,000	Expansion
In Cav Bacau	Bacau	24,000	New project
Mures City Logistics	Targu Mures	16,500	New project
CTPark Bucharest	Bucharest	10,000	Expansion
TRC Park Bacau	Bacau	8,100	Expansion

**NIVELUL CHIRIILOR SI AL GRADULUI DE OCUPARE**

**Chirii de piata incep sa creasca usor**

Presati de costurile mai mari de constructie si inflatiia, 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, chiriiile sunt situate între 3,85 € și 4,25 €/m<sup>2</sup>/lună în regiunea București și Ilfov și între 3,25 € și 4,25 €/m<sup>2</sup>/lună în celelalte regiuni ale României.

**Gradul de neocupare a inceput 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 (€/ m<sup>2</sup>/ month)\*

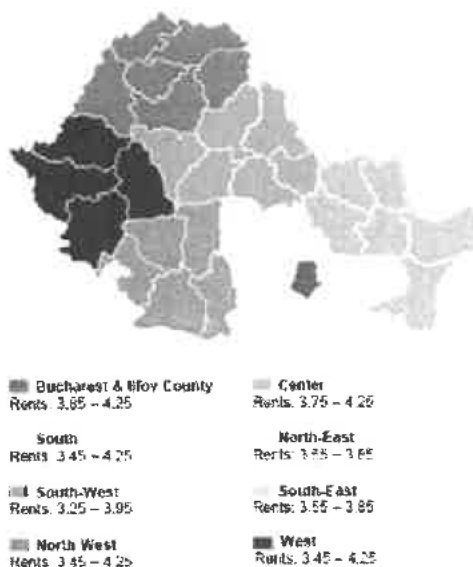


Figure 9: Total Stock Evolution – Romania (m<sup>2</sup>)

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, facilitati, suprafața, finisaje și dotari*;

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 proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie 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 **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **pieță 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, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, in privinta inchirierii, putem remarca o piata a proprietarilor.

#### **Pasul 6. Previziunea 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 speciala: In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara in prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sanctiunile 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 anticipeaza 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.

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.

#### **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 probabila in 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 cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona mun. Ramnicu Sarat si 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 identificata precum si 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:

**11.700 EUR, echivalent a 57.511 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 piața, 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:

**52.900 EUR, echivalent 260.030 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 anexe 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:

**52.600 EUR, echivalent 258.555 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 = 52.900 EUR  
Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate = 52.600 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 piață 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):

**52.600 EUR, echivalent 258.555 LEI**

la cursul valutar de 4,9155 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.





## 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 priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ: tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea rastărângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – 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.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	249,00 mp	300,00 mp	600,00 mp	227,00 mp	500,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,9 €/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 Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, jud. Buzau - nr	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. locatie similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Merilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	249,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, 2 deschideri	deschidere	deschidere	deschidere	deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, Printscreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	249 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5,0 €/mp	-3,4 €/mp	-4,0 €	-4,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistice)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Zona Pod, Aleea Malinului, Jud. Buzau - nr CF 34403	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Otului, 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 inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	20%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	7,1 €/mp	2 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	31 €/mp	43 €/mp	38 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	249 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,7 €/mp	0,0 €/mp	11,3 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pletruit	pletruit	pletruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,3 €/mp	1,5 €/mp	2,1 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	2,1 €/mp	-1,9 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	50%	10%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,3 €/mp	15,3 €/mp	4,3 €/mp	9,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		47,3 €/mp	45,8 €/mp	47,1 €/mp	47,3 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		47 €/mp	46 €/mp	47 €/mp	47 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		2,3 €	15,3 €	11,4 €	15,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	50%	32%	42%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	3	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>47 €/mp</b>	<b>11.700 €</b>	, echivalent a	<b>57.511 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea conditiilor asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

dppv fizic, jundie si economice de proprietatea subiect si asupra pretului la care s-au efectuat cele mai mici ajustari

4,9155 lei/€



*Mandricel Mihai Enigel*  
Mandricel Mihai Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 27

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI INDIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILULUI - OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că scopul comparabilității sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a aunge la un preț estimat de vânzare și nu de cumpărare, telefonice cu ștergere din oferta și/sau negociat fiecare proprietate cu regularitate.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările aplicate în baza de reguli exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zona ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorată localității în care se află, sau fost aplicat acolo unde piața recunoaște faptul că o localitate este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co. A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barina Fotranj, str. Cihuzii, nr. 18 - localitate mixta  
Co. B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barina Fotranj, str. Timisoara - localitate mixta  
Co. C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sărbii, str. Monitor, nr. 73A - localitate inferioară (20%)  
Co. D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - localitate inferioară (5%)

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător 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 nu le compensează diferențele de suprafață sau de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual în funcție de ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co. A - nu necesită ajustări  
Co. B - suprafața mai mare, primește o justare de 45%  
Co. C - nu necesită ajustări  
Co. D - suprafața mai mare, primește o justare de 30%

Asăz, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței în ob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețului de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

AJUSTARI PENTRU AMPLASARE ȘI EXTENSIVITATE

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 datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co. A: pietruț - inferior (5%)  
Co. B: pietruț - inferior (5%)  
Co. C: pietruț - inferior (5%)  
Co. D: defect - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită caracteristicilor fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în valoare de la proprietăți.

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co. A: drept - similar  
Co. B: drept - similar  
Co. C: 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 topografiile terenurilor comparabile și cea a proprietății subiect.

AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor și amplasamentele pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății și mobilare variază odată cu utilizarea și probabilită. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime/lățime, au fost analizate terenurile evaluate atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele de valori pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, 1 deschidere - B: regulată, 1 deschidere - C: neregulată, 1 deschidere - inferior (5%) D: regulată, 2 deschideri - superior (+5%)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele de valori în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recurge la o deducere. În cazul terenurilor cavi, costul de nivelare a proprietății în teren liber este o paralizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asăz, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co. A: nu este cazul - similar  
Co. B: nu este cazul - similar  
Co. C: 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 = 11.700 EUR, echivalent a 57.511 LEI**



*Măndricel Mihai Enigeli*

## 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 **deprecierii 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 deprecierii 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 inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti in 2016 impreuna 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 acesteia 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 acesteia. 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 alocate 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 ariei 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 evaluării 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														
C1+C2		Date privind proprietatea subiect:												
		suprafata teren (S <sub>T</sub> )		249 mp										
C1+C2		suprafata construita (Ac)		233 mp										
C1+C2		suprafata desfasurata (Ad)		233 mp										
		data punerii in funct. (PIF)		1997										
		cota TVA		19%										
		curs valutar BNR, la data evaluarii		4,9155 lei / eur										
SURSA COSTULUI DE NOU:														
Cataloagul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2016 + indici de actualizare 2022-2023														
Din cadrul cataloagului 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./def.	conf. catalog	actualizare	Transp.	Manop.	(integral finalizat)	finalizarii proiectului	la data evaluarii				
			A	B	K	D	E	F=AxBxDxE	G	H=FxG	H=F-H			
			[mp]	[lei/mp]				[lei]	[%]	[lei]	[lei]			
1	STRUCTURĂ SAALĂ INDUSTRIALĂ	85 TR101.2HG	s	233	743,9 lei	2,0956	0,997	0,983	355.982 lei	0%	- lei	355.982 lei		
2	COSTURI ACOPIERURI PENTRU HAIE IN 12 GPREGHIS		a	227	606,2 lei	1,5355	0,997	0,983	207.081 lei	0%	- lei	207.081 lei		
3	COSTURI ÎNCHIDERE LATERALĂ EXTERIOARĂ 24P		s	233	608,7 lei	1,5528	0,997	0,983	215.836 lei	0%	- lei	215.836 lei		
4	Finisaj interior	FINHALA	f	227	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	62.015 lei	0%	- lei	62.015 lei		
5	Instalații electrice (220V)	ELHALAC	i	227	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	22.320 lei	0%	- lei	22.320 lei		
6	Instalații sanitare	SAHALAC	i	227	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	24.065 lei	0%	- lei	24.065 lei		
7	Instalații de încălzire	INHALAC	i	227	109,8 lei	1,6906	0,997	0,983	41.297 lei	0%	- lei	41.297 lei		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII									928.595 lei	0 lei	928.595 lei			
									COSTURI	COSTURILE	COST CONF.			
									DIRECTE SI INDIRECTE:	NECESARE FINALIZARI:	STADIU FIZIC:			
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA									780.332 lei	0 lei	780.332 lei			
									158.749 €	0 €	158.749 €			
									681 €/mp	0 €/mp	681 €/mp			
1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII				158.749 €	5. COSTUL NET (= CN - D <sub>TOTAL</sub> )				175 €	40.853 €				
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)				0%	0 €	6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII				Unitar	Total EUR	Total LEI		
3. COSTUL DE NOU (CN)				158.749 €	C1+C2				176 €	40.900 €	201.044 lei			
4. DEPRECIERIE TOTALA (D <sub>TOTAL</sub> =D <sub>FIZIC</sub> +D <sub>FUNCT</sub> +D <sub>EXT</sub> )				74%	117.897 €	7. VALOAREA TERENULUI						47 €	11.700 €	57.511 lei
4.1. Depreciere fizica (D <sub>FIZIC</sub> )				65%	103.187 €	(CN constructie finalizata + V <sub>REZERVA</sub> )						52.600 €	258.555 lei	
				recuperabila	0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)						0 €	0 €	0 lei
				nerecuperabila	103.187 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATI IMOBILIARE								
4.2. Depreciere functionala (D <sub>FUNCT</sub> )				0 €	(CN + V <sub>TEREN</sub> - Cost Fin)						52.600 €	258.555 lei		
				recuperabila	0 €									
				nerecuperabila	0 €									
4.3. Depreciere externa (D <sub>EXT</sub> )				14,710 €										



*Mihai Enigle*

4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D <sub>TOTALA</sub> = D <sub>FIZICA</sub> + D <sub>FUNCTIUNALA</sub> + D <sub>EXTERNA</sub> )										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D <sub>FIZICA</sub> = D <sub>FIZICA RECUPERABILA</sub> + D <sub>FIZICA NERECUPERABILA</sub> )										
103.187 €										
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	SUBSISTEMUL	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST	COST DE NOU
					Unitar	Total	Unitar	Total	RAMAS	ELEM. AFECTAT
			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 €
<b>DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (aparate neefectuate la timp)</b>							<b>0%</b>	<b>0 €</b>		
					<b>STRUCTURA</b>	<b>ANVELOPA</b>	<b>FINISAJE</b>	<b>INSTALATII</b>		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)										
{ + } Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme					97.756 €	35.402 €	10.602 €	14.990 €		
{ - } Costul elementelor cu intretinere amanata					0 €	0 €	0 €	0 €		
{ = } CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata					97.756 €	35.402 €	10.602 €	14.990 €		
Pondere subsistemelor, dupa eliminarea elementelor inretinute defectuoase					61,58%	22,30%	6,7%	9,41%		
Durata de viata utila [Dvu]					4	40	40	40		
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]					26	26	26	26		
Grad de uzura fizica [V/Dvu]					65%	65%	65%	65%		
Pondere uzura fizica, pentru subsistemele constructiei					40,03%	14,50%	4,34%	6,14%		
<b>DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga)</b>								<b>65%</b>	<b>103.187 €</b>	
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D <sub>FUNCTIUNALA</sub> = D <sub>FUNCTIUNALA RECUPERABILA</sub> + D <sub>FUNCTIUNALA NERECUPERABILA</sub> )										
0 €										
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (D <sub>FUNCTIUNALA RECUPERABILA</sub> )										
0 €										
DEF. FUNCT. REC. care necesita ADAUGARE	{ + }	Costul pentru remediere/adaugare								0 €
	{ - }	Costul de Nou (CN) al elementului adecvat								0 €
	{ = }	<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA</b> uzata de o deficiente care necesita ADAUGARE								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (ca INLOCUIRE sau MODERNIZARE)	{ + }	Costul de Nou (CN) al elementului existent								0 €
	{ - }	Deprecierea fizica a elementului existent								0 €
	{ + }	Costul remedierii (de,molarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)								0 €
	{ - }	Costul de Nou (CN) al elementului adecvat								0 €
	{ = }	<b>DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA</b> o deficiente care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE)	{ + }	Costul de reconstruire al elementului supradimensionat								0 €
	{ - }	Dep. fizica aferenta - deja atribuita								0 €
	{ + }	Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)								0 €
	{ - }	Cost de nou al elementului corect dimensionat								0 €
	{ = }	<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA</b> torata unei SUPRADIMENSIONARI								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (D <sub>FUNCTIUNALA NERECUPERABILA</sub> )										
0 €										
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)		Pierdere estimata (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)								0 €
		Rata de capitalizare (c) a constructiei aplicabila proprietății subiect								10%
	{ + }	Valoarea pierderii (VNE/c)								0 €
	{ - }	Costul de Nou al elementului adecvat								0 €
	{ = }	<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA</b> uzata de o DEFICIENTA (lipsei unei componente)								0 €
DEP. FUNCT. NERECUPERABILA (cauzata de o SUPRADIMENS.)	{ + }	Costul de reconstruire al componentei supradimensionate								0 €
	{ - }	Depreciere fizica deja atribuita								0 €
		Pierdere estimata (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)								0 €
		Rata de capitalizare (c) a constructiei aplicabila proprietății subiect								9%
	{ + }	Valoarea pierderii (VNE/c)								0 €
	{ = }	<b>DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA</b> torata unei SUPRADIMENSIONARI								0 €
4.3. DEPRECIERE EXTERNA (D <sub>EXTERNA</sub> )										
14.710 €										

<b>Depreciere externa-Capitalizarea pierderii din venit C1</b>	
Suprafata inchiriabila	204
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	1.839
Grad de ocupare	80%
Pierdere VNE	1.471
Rata totala de capitalizare	10%
<b>Pierdere din cauza conditiilor externe</b>	<b>14.710</b>

Extras din Anexa 2 GEV 500

Vechime (ani)	TABELUL NR. 19 Puncte termice (1.6.5.1)		
	FB	B	S
1	11	12	13
2	-	-	5
4	3	5	7
6	8	10	12
8	13	15	17
10	18	20	22
15	29	31	34
20	40	42	46
25	51	53	58
30	62	65	70
35	73	77	82
40	85	90	95
45	-	-	-
50	-	-	-
55	-	-	-
60	-	-	-
65	-	-	-
70	-	-	-
75	-	-	-
80	-	-	-

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 = 52.600 EUR, echivalent 258.555 LEI**





### 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 spatiilor 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 obtenabile 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, vinzari, 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 obtenabila.
- ✓ **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 obtenabila, 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 platite de catre proprietar, dar sunt refacturate chiriiasilor 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	Piata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presei, Politehnica, Lujerului
	Periferic	Baneasa, Pacii, Pipera

- **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriat la nivelul chiriei de piata, cu chiriiasi 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 ( Venitului 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 putin 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 modern



(minim 5000 mp suprafata inchiriabila, unde suprafata supermarketului/hipermarketului nu depaseste suprafata galeriei comerciale)

- **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.
- **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).
- **Chiriile** estimate pentru centre comerciale reprezinta chirii medii pentru spatii 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 sa se tina cont de faptul ca aceste **chirii** variaza mult de la oras la oras in functie de puterea de cumparare existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ **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/preturi negociate.
- ✓ Pentru Bucuresti, dat fiind ca nu au fost tranzactii clasice de investitii cu produse primare, **ratele de capitalizare** au fost estimate luand in calcul atat asteptarile vanzatorilor, cat si cele ale investitorilor care ar fi interesati sa cumpere un astfel de produs, precum si tranzactii din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- ✓ Atat pentru orasele primare, cat si pentru orasele secundare, **ratele de capitalizare** au fost estimate pornind de la tranzactiile inchise in ultimii ani, precum si avand in vedere asteptarile vanzatorilor si cumparatorilor potentiali.

### 3. SPATII INDUSTRIALE

Au fost luate in calcul doar spatiile logistice de calitate din Bucuresti si din orasele secundare.

- ✓ **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin “service charge”.
- ✓ **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).
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele din tara, **ratele de capitalizare** au fost estimate tinand cont de asteptarile vanzatorilor si ale investitorilor care ar fi interesati sa achizitioneze asemenea produse, precum si de tranzactiile din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- ✓ **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/preturi negociate.



## INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

CBRE România			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 19 central: 14-18,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	14%	Iași: 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%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
<b>Industrial</b>			
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 - 3,60 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			

VALOAREA | 03-04-2022 | 37

## INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	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 contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	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	8.00-9.00%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasă A (eur/mp/lună)	< 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 neocupare (%)	medie piață	4.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	6%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.5%	produse primare	8.25 - 9.0 %	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.0 %

## INFORMAȚII DIN PIAȚA Q2 2022

▷ Darian DRS			
Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 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% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 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%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 55 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.5 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3.5 - 5 Timișoara: 3.5 - 4.5 Constanța: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 5 Craiova: 3 - 5 Târgu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 5 Pitești: 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% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 10 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%
<b>Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Netă Efective</b>			

VALOAREA 1 03 04 2022 89

## INFORMAȚII DIN PIAȚA Q2 2022

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orase primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 18 - 19.5 semicentral: 13 - 15.5 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.4%	Iași: 6% Cluj Napoca: 6% Brașov: 9% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75 - 8.25%	9.00%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	75 - 80	45 - 55	27 - 32
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.25 - 7.50%	7.75 - 8.50%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.20 - 4.50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.85 - 4.10 pentru suprafețe > 5,000 mp*	3.85 - 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%	8.00 - 9.00%

## INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q2 2022

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 19	Cluj: 11 – 15 Iasi: 11 – 14.5 Brașov: 11 – 13.5 Timișoara: 11 – 14	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	Semicentral: 14 – 16	Cluj: 6.1% Iasi: 0.8% Brașov: 8.1% Timișoara: 13.8%	n/a
Rata de capitalizare	Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 – 15	6.50 – 10.00%
<b>Spații comerciale</b>			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la 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%
<b>Industrial</b>			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.85 – 4.25 (suprafețe < 10,000) 3.55 - 4.00 (suprafețe > 10,000)	3.55 – 4.25 in funcție de suprafață	3.55 – 4.25 in funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.2%	Cluj: 2.5% Iasi: 0% Brașov: 0.9% Timișoara: 7.9%	3.6%
Rata de capitalizare	7.50% <small>(fără punctaj proprietate prin ea WALL - Weighted Average Unimposed Loan Rate - servitori mai lung decât media pieței se pot obține condițiile sau rate de BIL)</small>	8.00 – 9.00% <small>(fără punctaj proprietate prin ea WALL - Weighted Average Unimposed Loan Rate - servitori mai lung decât media pieței se pot obține condițiile sau rate)</small>	9.00 – 10.00%

VALORILE 3 02-04 2022 31



## INFORMAȚII DIN PIAȚA Q2 2022

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orașe primare (Baia, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
<b>Spații de birouri</b>			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 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%	6.25-8.75%	9.25-10.25%
<b>Centre comerciale</b>			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
<b>Spații industriale</b>			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4.5	3.7-4.0	3 - 4
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	6%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	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)		204 mp	204 mp
Suprafata utila estimata (mp)			4,25 €/mp
Chiria lunara (€/iuna)		868 €	868 €
Venituri brute potentiale VBP (€/an)			10.419 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)			20%
Venituri brute efective din chirie (€/an)			8.335 €
Alte venituri (AV)			0 €
Total VBE (€/an)			8.335 €
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>			
<b>- FIXE</b>	- Taxe proprietate	546 lei	111 €
	- Asigurare	546 lei	111 €
	- Altele	500 lei	102 €
	<b>- Subtotal cheltuieli fixe</b>		324
<b>- VARIABLE</b>	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	3%	250 €
	- Altele	2%	167 €
	<b>- Subtotal cheltuieli variabile</b>		417 €
<b>Total cheltuieli de exploatare (€/an)</b>		<b>8,9%</b>	<b>741 €</b>
<b>Venit Net din Exploatare VNE (€/an)</b>			<b>7.595 €</b>
Total VNE (€/an)			7.595 €
<b>Rata de capitalizare</b>			<b>10%</b>
<b>Valoare (€)</b>			<b>75.947 €</b>
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		€/mp Su	113 €/mp
		€/Spatiu	23.086 €
<b>VALOARE ESTIMATA</b>			<b>52.861 €</b>
			<b>259.838 lei</b>
		(€/mp Su)	259 €/mp
<b>Teren in exces</b>		<b>mp</b>	<b>0 €</b>
<b>VALOARE DE PIATA</b>		<b>260.030 lei</b>	<b>52.900 €</b>
(Metoda capitalizarii veniturii)			

Curs Valutar BNR: 4,9155 lei/€



*Mândricel*

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 chirii utilizate in cadrul prezentei abordari.

Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chirias, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 868 Eur/luna/proprietate.

<p><b>PIERDERILE DIN NECUPAREA SI NECOLECTAREA CHIRII</b></p>	<p>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 necolectate a chiriei de 20 %.</p>
---	---

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 mica).

Estimare cheltuieli necesare imediat dupa achizitie pentru renovare in vederea inchirierii

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE												
C1		Date privind proprietatea subiect:										
		suprafata teren (S <sub>t</sub> )		249 mp								
C1		suprafata construita (Ac)		227 mp								
C1		suprafata desfasurata (Ad)		227 mp								
		data punerii in funct. (PIF)		1997								
		cota TVA		19%								
		curs valutar BNR, la data evaluarii		4,3155 lei / eur								
SURSA COSTULUI DE NOU:												
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", IROVAL 2016 + Indicii de actualizare 2022-2023												
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 66-67; 69, 72												
Nr. crt.	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)	G	H-FxG	la data evaluarii	
			A	B	K	D	E	F=AxBxCxDxE	(%)	(lei)	H=F-H	
			[mp]	(lei/mp)	-	0,997	0,983	(lei)			[lei]	
4	Finisaj interior	FINHALA	f	227	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	62.015 lei	0%	- lei	62.015 lei
5	Instalații electrice (220v)	ELHALAC	i	227	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	22.320 lei	0%	- lei	22.320 lei
6	Instalații sanitare	SAHALAC	i	227	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	24.065 lei	0%	- lei	24.065 lei
7	Instalații de încălzire	INHALAC	i	227	109,8 lei	1,6906	0,997	0,983	41.297 lei	0%	- lei	41.297 lei
COSTURILE DIRECTE și INDIRECTE ale DEZVOLTĂRII								149.696 lei	0 lei	149.696 lei		
								COSTURI	COSTURILE	COST CONF.		
								DIRECTE și INDIRECTE:	NECESARE FINALIZĂRI:	STADIU FIZIC:		
COSTURILE DIRECTE și INDIRECTE ale DEZVOLTĂRII FARA TVA								125.795 lei	0 lei	125.795 lei		
								25.592 €	0%	0 €	25.592 €	
								113 €/mp	€/mp	113 €/mp		

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

**V venit = 52.900 EUR, echivalent 260.030 LEI**



*Mandricei*

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



Pespectiva C1

Acces si vecinatati



Pespectiva C1



Pespectiva C1+C2



Punct termic 202



Interior C1



Interior C1



Interior C1



Perspectiva C2



**Anexa nr. 6 – Informații de piață**

Comparabile teren utilizate in grila de piata

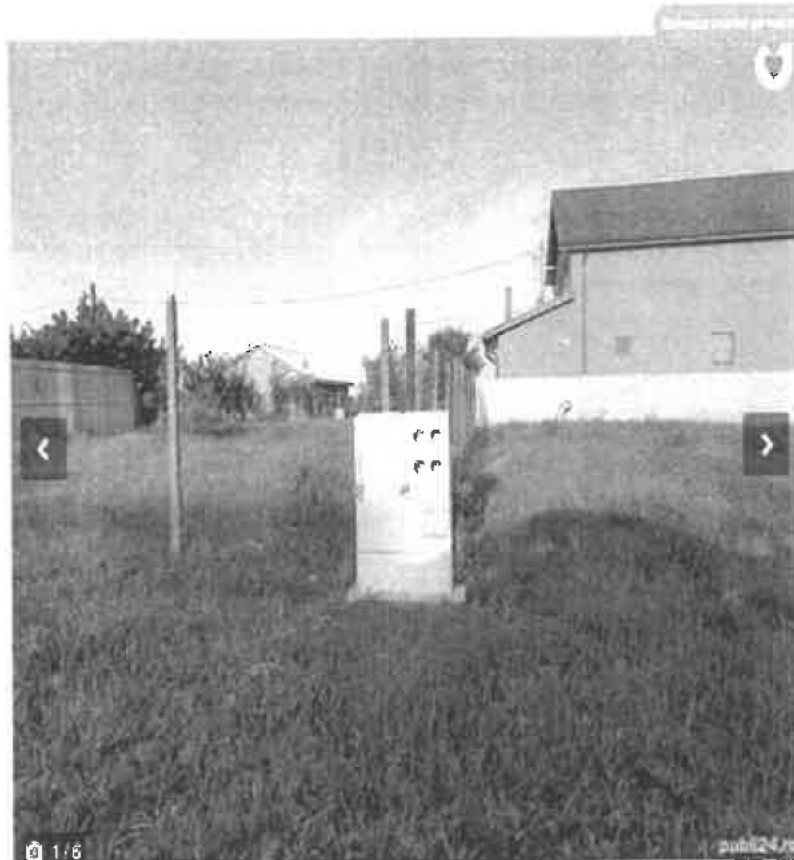
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

Rm Sarat, Ramnicu Sarat | Vezi pe harta



Buna! mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă favor ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat: 567

Raportare

Valentin

Te telefon vaucăz

Vezi toate anunțurile

Trimite

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Rm Sarat cartier Bariera Focsani vizavi de statia pccu Petrom, str.Oltului nr 18 ( 100 m teren de foloz), Terenul are toate actele in regula p. proiect casa + garaj, autorizatie constructii. Suprafata 300 m Utilitate: Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

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

0767464500



50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic



Foto din anunt



## Comparabila teren B

× ID #6490125

Contacte: ▲ +

**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA | 12/10/2022

**Proprietar**

☎ 📄

➔ 100.000 €

100.000 €


Deschere

**Teren intravilan 600mp**

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

Localizare

**Râmnicu Sărat (BZ)**



Adaugă la contacte

**Date proprietate**

Tranzactie:	<b>Vânzare</b>
Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>

Sursa:

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

Etichete

[gy4by.html](#)

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Buzzei, Râmnicu Sărat



Descriere

Vând teren intravilan (curt, construit) cu suprafața 227mp, situat în Râmnicu Sărat cartierul Sărbii mai multe detalii la telefon  
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)



Sună, mă interesează oferta  
compartimentul. Mă poți ajuta?

Adaugă la listă ?

Compartimentul

Fă oferta

Vizualizări 212

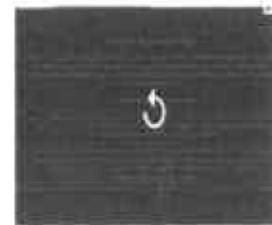
Raportează



Yvelon viciat  
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



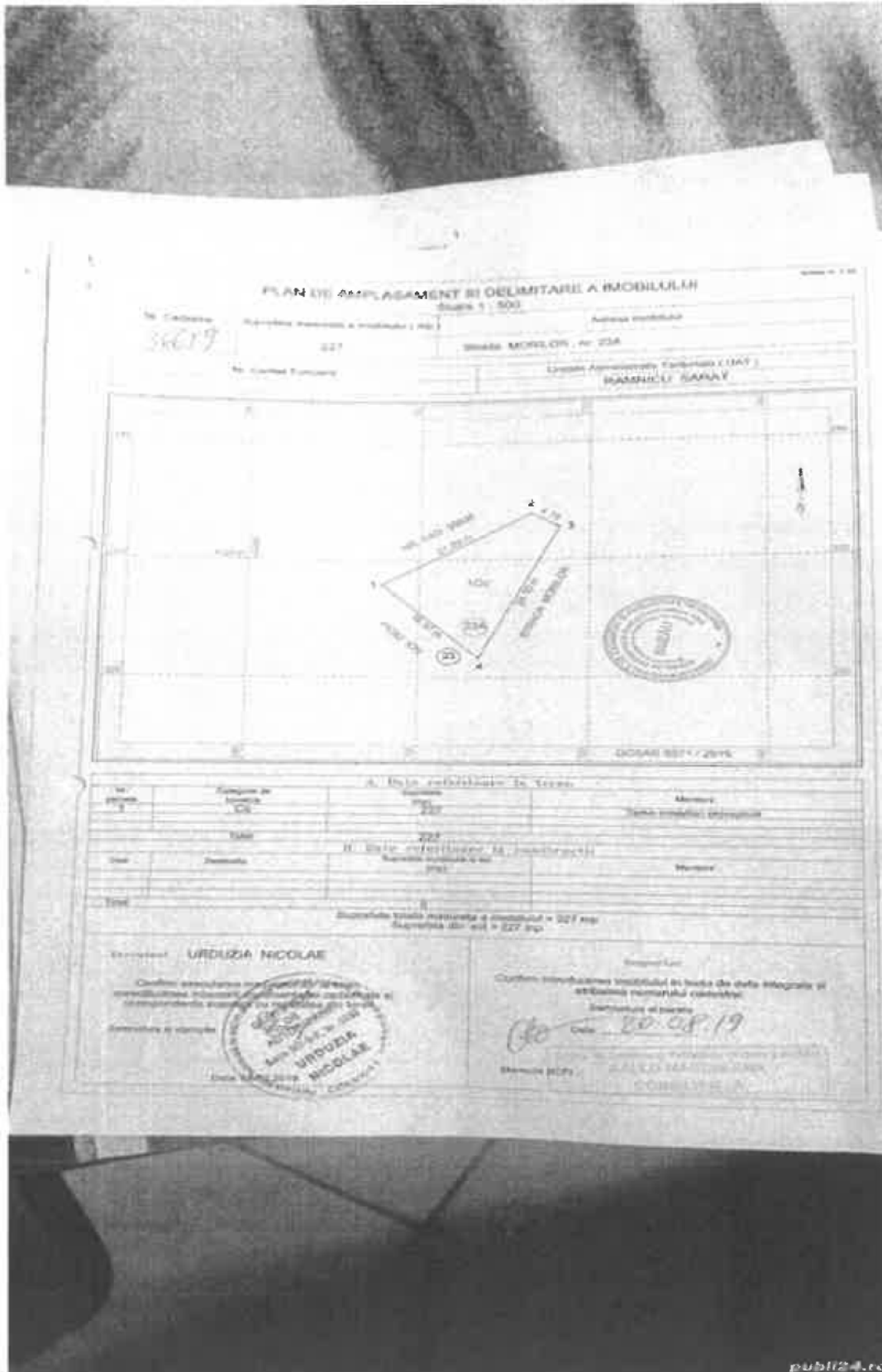
Adaugă la listă

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

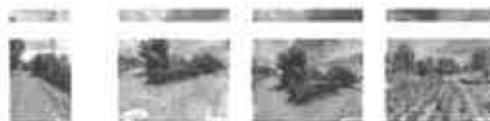




Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

📍 Baza Ramnicul Sarat



**Descriere**

-terenul este bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pentru gasobombă  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de Voda ta  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a va fi puteti sa surdit la sa.

Veni detalii pe [www.zamaco.ro](http://www.zamaco.ro)

0786829948

0786829948

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma poate contacta?

Adauga favor ?

Contacteaza vânzătorul

Fa o vizita

Visualizat: 106

Raportaza



Te recomandăm  
 Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



**700 Vile Și Apartamente**

Amber Forest **Ofertă de preț**

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38g4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, usor mai puțin favorabila, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

