

PROIECT DE HOTARARE

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședința de lucru ordinară în data de **29.06.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 36107/15.06.2023 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 Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.36580/19.06.2023 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;
- prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat ;
- prevederile HCL nr.154/30.05.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrala termică CT 602, imobil compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren în suprafața măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Rm.Sarat, situat în Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, județul Buzau, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei;
- 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) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, «...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311....., respectiv «...autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale.... » ;

-prevederile art.363, alin.(4)- alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ «(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

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

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

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

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

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

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

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

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

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) 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 vanzarea prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei.

Art.2. (1) 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 vanzarea prin licitatie publica).

(2) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunul imobil identificat in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin raportul de evaluare nr. 10/12.04.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.23363/13.04.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra imobilului compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, este de 269.385 (fara TVA), respectiv 320.568,5 lei (TVA inclus), raport aprobat prin HCL nr.154/30.05.2023.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare rezultat in urma desfasurarii 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.3. Se aproba Instructiunile pentru ofertanti pentru vanzarea prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, conform Anexei nr.2 (Instructiuni pentru ofertanti).

Art.4. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica a bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier

Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, conform, conform Anexei nr.3 (Caiet de sarcini).

Art.5. Pozitionarea bunului imobil ce face obiectul prezentei hotarari este prezentata in Anexa nr.4 (Plan de situatie).

Art.6. Anexele nr.1, nr.2, nr.3 si nr.4 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.7. Reglementarile urbanistice cuprinse in contractul de vanzare-cumparare se vor nota in Cartea funciara la foaia de sarcini pentru o durata de 10 ani, fiind stabilite prin documentatiile de urbanism (PUG, PUD sau PUZ).

Art.8. (1) Vanzarea bunului imobil – (fosta) Centrala termica CT 602, imobil compus din constructie C1 cu suprafata construita la sol de 249 mp, constructie C2 cu suprafata construita la sol de 11 mp si teren in suprafata masurata de 291 mp, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor nr.2, judetul Buzau ce face obiectul prezentei hotarari se va finaliza prin incheierea de act in forma autentica.

(2) Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare precum si plata altor taxe legate de aceasta operatiune vor fi in sarcina cumparatorului.

Art.9. Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de vanzare-cumparare la Biroul Notarului Public.

Art.10. In urma perfectarii contractului de vanzare-cumparare, Directia economica prin Serviciul Buget-Contabilitate si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat vor actualiza Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, 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.12. 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 29.06.2023, 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,
Doamna consilier Tardeanu Viorica Georgeta**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 29.06.2023**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

PRIMAR

Nr. 36.107/15.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, din același act normativ potrivit cărora stabilirea 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 vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, 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 competență dezbateri și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare), 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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 36.580/19.06.2023

APROBAT,



Primar
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)

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

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

Ținând seama de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și ale H.C.L. nr.-ul 154/30.05.2023 – privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu

suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (4)-(6) 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(...).

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”

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

Bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 26.330/02.05.2023.

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. 23.363/13.04.2023 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (269.385 lei fără TVA) 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, rezultând prețul minim de vânzare de 320.568,5 lei (TVA inclus).

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

Eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețul minim de pornire al licitației – stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, este mai mare decât valoarea de inventar a imobilului în conformitate cu referatul nr. 23.954/19.04.2023 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 vânzării prin licitație publică a bunului imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, având numerele cadastrale 34122, 34122-C1 și 34122-C2, compus din construcția C1 cu suprafața de 249 mp, construcția C2 cu suprafața de 11 mp și terenul cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, județul Buzău, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare).

Direcția Economică
Director executiv, Tăbăleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela



Compartiment Spațiu Locativ,
Cons. asistent Roșu Petru



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

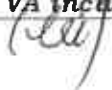


Compartiment Contencios Administrativ și
Juridic,
Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena



la H.C.L. nr. _____ / _____

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

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

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.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Anexa nr. 2 la HCL nr. _____

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

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

A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

Licitație publică prin depunerea ofertelor la sediul autorității contractante în plicuri sigilate, conform prevederilor art. 336 alin (3) la O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ.

C. DATA ȘI ORA ORGANIZĂRII, TERMENELE DE DEPUNERE A OFERTELOR ȘI DE SOLICITARE A CLARIFICĂRIILOR

Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina proprie de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie - imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău.

Nr crt.	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunul imobil propus pentru a se stabili oportunitatea vânzării prin licitație publică</i>	<i>Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)</i>
1	Municipiului Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, județul Buzău, (fosta) Centrală termică CT 602, compusă din: <ul style="list-style-type: none"> - construcție C1 cu suprafața de 249 mp, - construcție C2 cu suprafața de 11 mp și - teren cu suprafață măsurată de 291 mp, având numărul de inventar 10506 și numere cadastrale 34122-C1, 34122-C2 și 34122.	320.568,5

E. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică organizată pentru vânzarea unui imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău, potențialii cumpărători vor depune documentația de participare la registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

Documentația se depune în 2 plicuri închise sigilate, unul exterior și unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a)** o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – FORMULAR CERERE DE PARTICIPARE P.J./P.F.;
- b)** acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante – FORMULAR DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE;
- c)** acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – chitanță achitare contravaloare Caiet de sarcini;
- d)** dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini – chitanță/O.P.;
- e)** împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- f)** documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului – copie C.I. B.I./împuternicire în vederea reprezentării intereselor persoanei juridice în procedura de licitație.

Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Exemplarul ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoană juridică română

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Persoană juridică străină

- actul de înmatriculare a societății comerciale străine;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Persoane fizice

- copie de pe actul de identitate;
- dovada din care să rezulte că nu are debite la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana fizică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

F. TAXE ȘI GARANȚII

Garanția de participare este de **13.469,25 lei (5% din prețul minim, fără TVA)** și se depune în următoarele forme:

- virament bancar, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat - R035TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare se va restitui integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare se restituie ofertantului selectat numai la data achitării integrale a prețului terenului sau, la cererea acestuia, va putea fi considerată plată parțială a prețului.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală conduce la pierderea garanției de participare.

Taxa de participare la licitație în sumă de **300 lei** se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Prețul Caietului de sarcini este de **30 lei** și se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE

Comisia de evaluare va face evaluarea pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

ETAPA DE TRANSPARENTĂ

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

În cazul prevăzut b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, conform prevederilor statuate de punctul F.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

În cazul prevăzut la lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei indicate să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației precum și condițiile statuate anterior.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile menționate, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă **este obligată să anuleze procedura** și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor statuate de O.U.G. nr.-ul 57/2019.

PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi enunțate, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

COMISIA DE EVALUARE

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor antemenționate.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile avute în vedere la întocmirea ofertei și depunerea acesteia.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile menționate. În caz contrar, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele

excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal antementionat, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile menționate anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) prețul contractului;

g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării menționate, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Tot în cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.-ul 57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

Încălcarea prevederilor prezentelor instrucțiuni și a caietului de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului supus vânzării prin licitație.

Contractul se încheie în formă scrisă autenticată în cadrul unui birou notarial, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut pentru comunicarea rezultatului procedurii de licitație către ofertanți poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese menționate se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația menționată, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, licitația se anulează.

J. ANEXE

- Formular cerere pentru persoane fizice;
- Formular cerere pentru persoane juridice.
- Formular declarație pe propria răspundere.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 3 la HCL nr. _____

CAIET DE SARCINI

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

1. Datele de identificare ale proprietarului

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

2. Obiectul vânzării

Obiectul vânzării îl constituie imobil – (fosta) Centrală termică CT 602, compus din construcție C1 cu suprafața construită la sol de 249 mp, construcție C2 cu suprafața construită la sol de 11 mp și teren cu suprafață măsurată de 291 mp, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Piața Halelor, Aleea Florilor nr. 2, județul Buzău.

3. Destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării

Destinația imobilului este stabilită prin P.U.G., P.U.D. sau P.U.Z. și funcțiunile permise ale zonei.

4. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

Motive de ordin economic și financiar

Vânzarea imobilului menționat constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin încasarea contravalorii acestora stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

Motive de ordin social

- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Râmnicu Sărat, cât și atragerea de fonduri la bugetul local;
- valorificarea potențialului imobilului, acesta fiind în prezent neutilizat;

c. sistematizarea armonioasă a zonei, precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației;

d. îmbunătățirea aspectului architectural al zonei;

e. crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de reabilitare, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

Motive de mediu

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Cumpărătorii au obligația să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea, reabilitarea și funcționarea ulterioară a construcției se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu, cumpărătorul având obligația de a obține toate licențele / avizele / acordurile / autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

5. Prețul minim de pornire al licitației

Prețul minim de pornire a licitației este expus, astfel:

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

Prețul este propus în baza analizei raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. - Mândricel Mihai Enigel.

6. Modalități de plată a pretului de vânzare și condiții de încheiere a contractului

Prețul de vânzare **va fi achitat integral** și poate fi plătit în următoarele forme:

- virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se face în formă autentificată notarial și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire, sub sancțiunea plății de daune interese de către partea aflată în culpă.

Cheltuielile legate de autentificarea contractului precum și plata taxelor pentru transcrierea imobilului în Cartea Funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

7. Clauze juridice si financiare

Cumpărătorul este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

8. Condiții de exploatare

Cumpărătorul este obligat să respecte reglementările urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei .

Imobilul propus spre vânzare respectă condițiile de ordin juridic, tehnic și economic aprobate prin H.C.L. nr. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

La momentul publicării anunțului de licitație se va elibera un certificat de urbanism pentru informare care va fi atașat prezentului Caiet de sarcini.

Reglementările urbanistice cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare se vor nota în Cartea funciară la foaia de sarcini pentru o durată de 10 ani.

9. Condiții generale

Taxa de participare la licitație este de **300 lei** și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare este de **13.469,25 lei (5% din prețul minim, fără TVA)** și se depune în următoarele forme :

- virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă licitatorul își retrage oferta după momentul deschiderii ședinței de licitație;
- b) în cazul licitatorului câștigător, în situația revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

10. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

10.1 Perioada de valabilitate a ofertei

Se stabilește din momentul deschiderii ședinței de licitație și până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire.

10.2 Condiții de retragere a ofertei

Documentele de participare pot fi retrase de licitatori, fără nicio penalizare, dacă retragerea se face până în momentul deschiderii ședinței de licitație.

În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția.

10.3 Condiții de respingere a ofertei

- a) când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației;
- b) când nu se face dovada depunerii garanției, a taxei de participare și prețului caietului de sarcini;
- c) când documentele de participare se depun după termenul de închidere a depunerii acestora.
- d) în situația în care nu se respectă prevederile din Instrucțiunile pentru ofertanți (Anexa 2 la H.C.L. nr.-ul _____ / _____) referitoare la Regulile privind oferta.

PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI ESTE DE 30 LEI ȘI SE ACHITĂ LA CASIERIA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul _____, CNP _____, posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, va rog sa-mi aprobați participarea la licitația publică din data de _____.2022, ora ____:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada _____, nr. _____.

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța/dovada plății nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța/dovada plății nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. Copie B.I./C.I. seria _____, nr. _____;
5. *Certificat de atestare fiscală* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
6. *Declarație pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

DATA:

Semnătura,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DOMNUL PRIMAR

Subscrisa _____, CUI _____,
cu sediul social in localitatea _____, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, reprezentata prin
_____ in calitate de _____, va rog sa-mi
aprobați participarea la licitația publica din data de _____.2022, ora __:00, in vederea cumpărării imobilului
nr. _____ din cartier _____ (strada _____, nr. _____).

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța/dovada plății nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța/dovada plății nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. *Împuternicirea sau procura* în formă autentică nr. _____ din data _____ acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
5. Copie *B.I./C.I.* seria _____, nr. _____ a reprezentantului legal;
6. Copie a *certificatului de înmatriculare* nr. _____ din data _____ eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
7. Copie a *actului constitutiv* nr. _____ din data _____, inclusiv toate actele adiționale relevante;
8. Copie a *certificatului de înregistrare fiscală* nr. _____ din data _____;
9. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului;
10. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
11. *Declarația pe proprie răspundere* a reprezentantului legal nr. _____ din data _____ din care să rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
12. *Declarație pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

DATA:

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____,
posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap.
_____, județul _____, raportat la participarea la licitația publică din data de _____.2023,
ora ____:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada
_____, nr. _____, declar pe propria răspundere că nu am mai fost desemnat câștigător la
o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani
și nu am încheiat contractul/nu am plătit prețul din culpă proprie.

DATA:

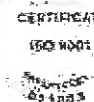
Semnătura,

ANEXA NR. 4 - PLAN DE SITUATIE





ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 26330/02.05.2023

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Rm. Sarat, prin prezenta acestora,

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

**Presedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de
proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat,**

Cirjan Sorin Valentin



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

1 ex.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 25127/25.04.2023

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Catre,

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

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

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

S-au constatat urmatoarele:

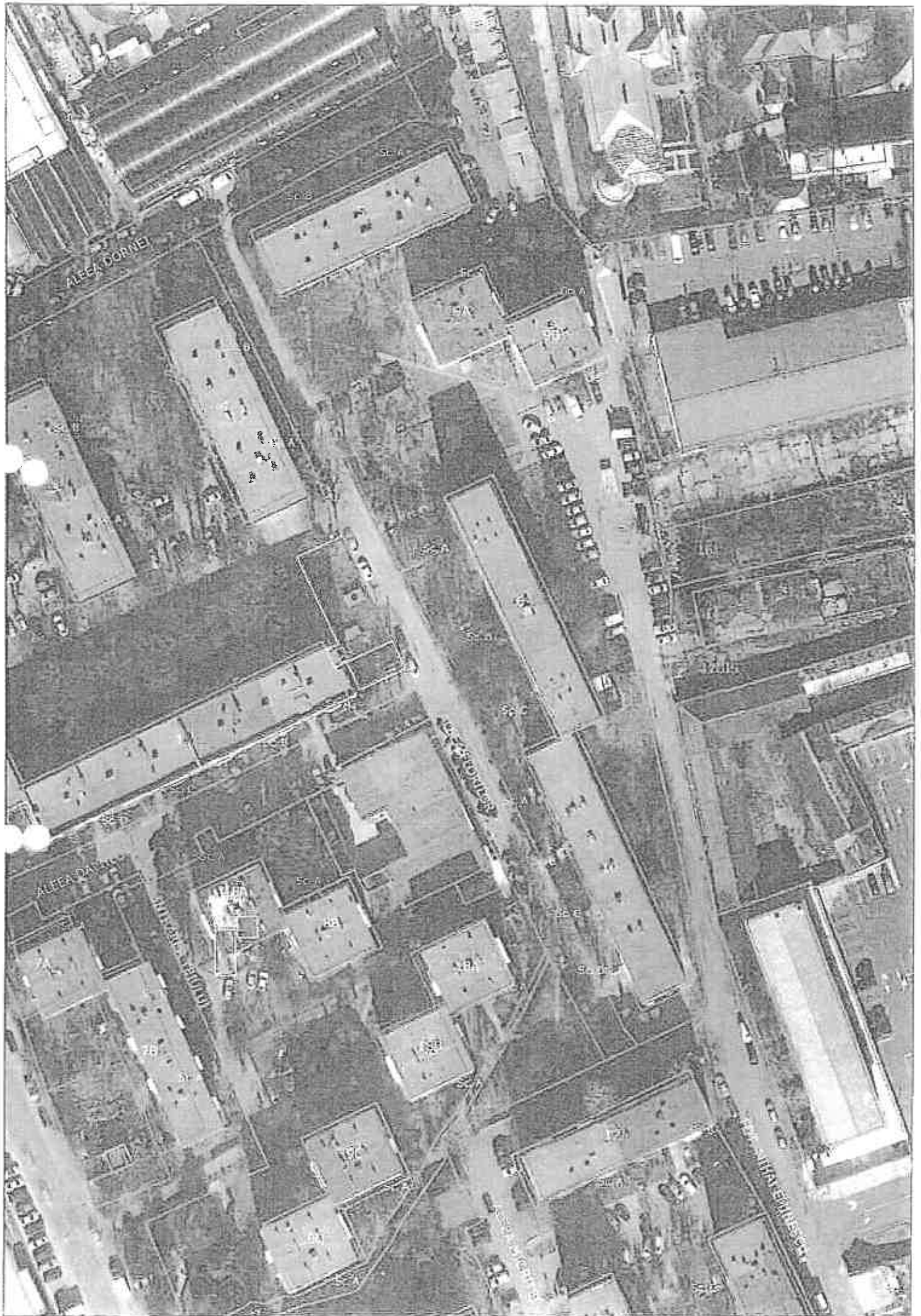
- imobilul C.T. 602, situat in Aleea Florilor, nr. 2, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- pe terenul acestui imobil se identifica constructia cu destinatia de centrala termica, semiingropata,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

Anexam alaturat:

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

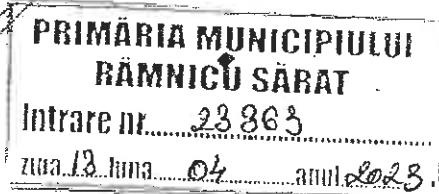
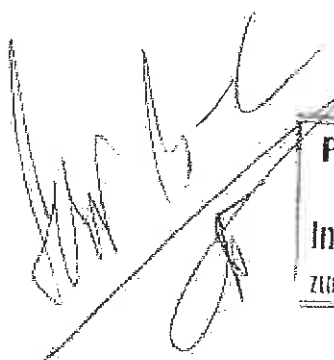
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

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





25. APR. 2023



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 948 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 10 / 12.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren si constructii cu destinatie

CENTRALA TERMICA / PUNCT TERMIC

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

Client si Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU

SARAT

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

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

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

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

54.600 EUR, echivalent a 269.385 LEI

Valoarea nu include T.V.A.

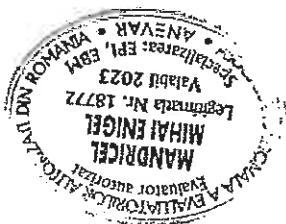
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra imobilului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.
- ✓ Valoarea nu include TVA; Referința de TVA este cerința specifică utilizatorului raportului de evaluare;

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



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

Cuprins

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

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 predeterminate;

Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;

Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;

Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;

Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări

Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau
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. 34122 a loc. Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 34122 (34122 teren și 34122 -C1 și C2 construcții).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 45712/12.04.2023, asupra imobilului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.</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	<p>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>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>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</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <i>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</i>.</p>

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

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Nota specială: În prezent în apropierea României se 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. Economiiile 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 afluxul de refugiați.
Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Ipoteze semnificative speciale Nu sunt.

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare

sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

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

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasată în Zona de vest a mun. Ramnicu Sarat, cartier Piata Halelor.
Zona studiata este una mixta.

Caracteristici fizice ale terenului:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

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

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

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

Regim de înălțime: Demisol

Risc seismic: Nu se cunoaste

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

Suprafețele construcției:

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

Clădirea C1-Centrala termica are următorul sistem constructiv:

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

Finisaje:

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

Instalații interioare:

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

C2-Cos fum

Regim de înălțime: -

Risc seismic: Nu se cunoaste

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

Suprafețele construcției:

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

Clădirea C2-Cos fum are următorul sistem constructiv:

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

Utilizare actuală: fost cos fum

Nota:

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, proprietatea imobiliară evaluată este de tip industrial / centrala termica, amplasată într-o clădire independentă.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Spațiu de tip industrial / centrala termica

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la 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 evaluării 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 si 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 imobillare:**
 - Modul de acupare/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 nevole 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 si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip - industrial, amplasate intr-o cladire independenta, situate in zona mun. Ramnicu Sarat si zone similare;

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

Industrial/logistic Market Q3 2022

CEREREA

Principalele provocări în 2022

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

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

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

Piața investitională

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

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

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

Cerere excepțional de puternică în Q3

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

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

Table 7: Key Transactions in Q3 2022 (selection)

Client	Proiect	Suprafață	Tip de tranzacție	Sector
K&N	CTPark Bucharest West	52.300	New Lease	Retail
Prof. Rom Food	LogiCor Ploiești	41.800	Renewal	Retail
Comerciu Agnosciența Româna	Lazar Afumali	15.000	Pre-lease	Distribution
ST S Cargo	CTPark Bucharest West	10.100	New Lease	Logistics
Logwin	CTPark Bucharest	10.000	Renewal & Expansion	Logistics
Fomileks	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 criteriilor 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 construcție 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 construcție 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 chiriasi/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 cautate 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

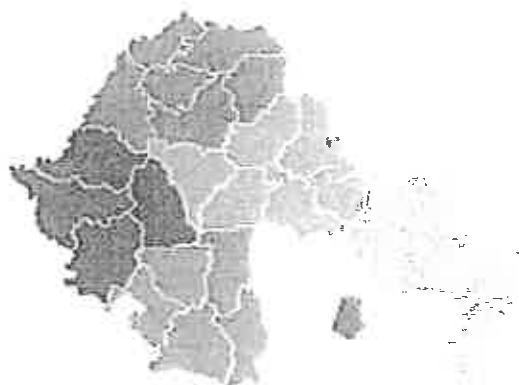
Pe parcursul Q3 2022, cca. 233.400 m² de spații industriale și logistice au fost livrate în România, de 2,5 ori mai mult decât în trimestrul precedent și cu 3,5 ori peste Q3 2021.

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

În primele 9 luni ale anului 2022, un total de 491.500 m² 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 m².

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



Bucharest & Ilfov County
Stock: 2,994,906 m²
Completions: 71,400 m²

Center
Stock: 551,400 m²
Completions: 48,000 m²

South
Stock: 679,400 m²
Completions: 40,100 m²

North East
Stock: 171,800 m²
Completions: 1,500 m²

South West
Stock: 184,900 m²
Completions: 0 m²

South East
Stock: 122,600 m²
Completions: 0 m²

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

West
Stock: 960,500 m²
Completions: 53,500 m²

Source: JLL Research

Table 8: Pipeline for Q4 2022 (Selection)

Project Name	Location	Area (m ²)	Project Type
CTPark Bucharest West	Bucharest	71,000	Expansion
CTPark Oradea	Oradea	60,500	Expansion
CTPark Timisoara	Timisoara	40,400	Expansion
ELI Park 3	Bucharest	30,000	Expansion
In City Bacau	Bacau	24,000	New project
Mures City Logistics	Targu Mures	16,500	New project
CTPark Bucharest	Bucharest	10,000	Expansion
TBC Park Bacau	Bacau	6,500	Expansion

NIVELUL CHIRIILOR SI AL GRADULUI DE OCUPARE

Chirii de piata incep sa creasca usor

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

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

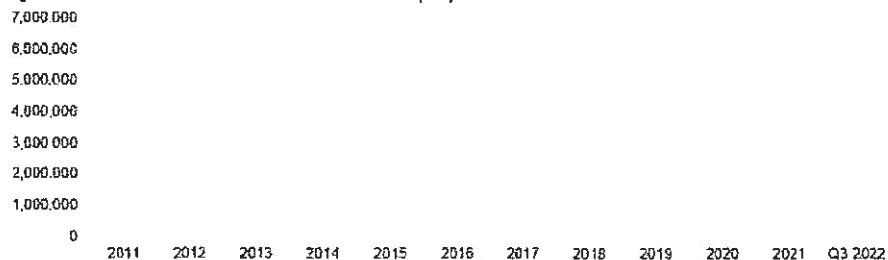
Gradul de neocupare a inceput sa creasca usor

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 (€/m²/month)*

Bucharest & Ilfov County Rents: 3.85 – 4.25	Center Rents: 3.75 – 4.25
South Rents: 3.45 – 4.25	North-East Rents: 3.55 – 3.85
South-West Rents: 3.25 – 3.65	South-East Rents: 3.55 – 3.85
North West Rents: 3.45 – 4.25	West Rents: 3.45 – 4.25

Figure 9: Total Stock Evolution – Romania (m²)

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

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

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: *localizare, 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 proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

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

- În ce privește **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 închirierea putem spune ca nr solicitărilor nu înregistrează modificări, existând indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, în privința închirierii, putem remarca o piață 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: În prezent în apropierea României se desfășoară în prezent un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

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

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

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

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

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

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redevoltarea terenului:

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

Varianta 2 - schimbarea utilizării actuale:

- Schimbarea utilizarii 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 utilizari 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 *Grișa comparațiilor de piață*. În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

13.700 EUR, echivalent a 67.593 LEI

Abordări în evaluare Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin 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:

55.100 EUR, echivalent 271.852 LEI

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

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

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

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

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda costurilor segregate.

În 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:

54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piață - analiza pe perechi de date = Nu s-a aplicat
 Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 55.100 EUR
 Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate = 54.600 EUR

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul tranzactionarii, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării comerciale de către chiriasi. 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):

54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI

Valoarea nu include T.V.A.

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



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. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
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. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – 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"> • 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. • 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). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	291,00 mp	300,00 mp	600,00 mp	227,00 mp	500,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33,8 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIAȚA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Plata Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Dîlului, locație similară	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Bariera Focșani, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	291,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFI/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	neregulată	regulată
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost citate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	291 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)					
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5,0 €/mp	-3,4 €/mp	-4,0 €/mp	-4,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS					
Cuquantum ajustare (%)	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)					
Cuquantum ajustare (%)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE FINANTARE					
Cuquantum ajustare (%)	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE VANZARE					
Cuquantum ajustare (%)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
CONDITII DE PIATA					
Cuquantum ajustare (%)	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	36 €/mp	36 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, Cartier Piata Halelor, Aleea Florilor, nr. 2, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	20%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	7,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		45 €/mp	30 €/mp	43 €/mp	36 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	291 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	10,8 €/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	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		5%	5%	0%	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	regulata	regulata	regulata	irregulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	2,1 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	5%	10%	30%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2,3 €/mp	1,5 €/mp	4,2 €/mp	10,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		47,3 €/mp	31,5 €/mp	40,1 €/mp	46,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	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 €	15,2 €	11,4 €	10,8 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		5%	50%	32%	30%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	1	1
VALOARE DE PIATA*		47 €/mp	13.700 €	67.393 lei	

Curs valutar BNR: 4,9938 lei/€



Mândricel Mihai Enigeli

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII SI OFERTA / TRANZACTIE

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

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

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

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Co. A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitubii, nr. 18 - locație similară Co. B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului - locație similară
Co. C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (20%) Co. D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară

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

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

Astfel, pentru «suprafața» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței mob. specifică a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât sa influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMSU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile în obiectul 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: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte 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 topografie/relieful comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății în obiectul evaluat odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristicile comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

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

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

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care scade din valoarea amplasamentului.

Acordar, 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 = 13.700 EUR, echivalent a 67.593 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 deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
- 6) Scăderea deprecierei cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
- 7) Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

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

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, 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 _T)		291 mp								
C1+C2		suprafata construita (Ac)		260 mp								
C1+C2		suprafata desfasurata (Ad)		260 mp								
Sursa Costului de Nou:		data punerii in funct. (PIF)		1989								
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", ROVAL 2016 + indice de actualizare 2022-2023		cost TVA		19%								
Din cadrul catalogului au fost utilizate informațiile de la paginile: 66-67, 69, 72		curs valutar BNR la data evaluării		4,9338 lei / eur								
Nr. Crt	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Suprafata const./dest.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Coef. Transp.	Coef. Manop.	Cost de nou (Integral finalizat)	Costul necesar finalizării proiectului	Stadiul fizic la data evaluării		
			A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E	F=AxBxDxE [lei]	G [lei]	H-FxG [lei]		
						0,997	0,983			H-F-H [lei]		
1	STRUCTURĂ HALĂ INDUSTRIALĂ	8STR1D12HG	s	260	743,9 lei	2,0956	0,997	0,983	397.233 lei	0%	-lei	397.233 lei
2	COSTURI ACOPIERURI PENTRU HALE IN 126PRECHT5		a	249	606,2 lei	1,5355	0,997	0,983	227.151 lei	0%	-lei	227.151 lei
3	COSTURI ÎNCHIDERE LATERALĂ EXTERIO KARA24P		s	260	608,7 lei	1,5528	0,997	0,983	240.847 lei	0%	-lei	240.847 lei
4	Finisaj interior	FINHALA	f	249	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	68.025 lei	0%	-lei	68.025 lei
5	Instalații electrice (220v)	ELHALAC	i	249	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	24.483 lei	0%	-lei	24.483 lei
6	Instalații sanitare	SAHALAC	i	249	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	26.397 lei	0%	-lei	26.397 lei
7	Instalații de încălzire	INCALAC	i	249	109,8 lei	1,6906	0,997	0,983	45.299 lei	0%	-lei	45.299 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII								1.029.434 lei	0 lei	1.029.434 lei		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA								865.071 lei	0 lei	865.071 lei		
								175.336 €	0 €	175.336 €		
								674 €/mp	€/mp	674 €/mp		
1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII				175.336 €	5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})				157 €	40.869 €		
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)				175.336 €	C1+C2				157 €	40.900 €	201.792 lei	
4. DEPRECIERE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{REC} + D _{NUC} + D _{EXT})				77%	134.167 €							
4.1. Depreciere fizica (D _{REC})				68%	119.228 €							
				recuperabila	0 €							
				nerecuperabila	119.228 €	7. VALOAREA TERENULUI				47 €	13.700 €	67.593 lei
4.2. Depreciere functionala (D _{NUC})				0 €	(CN constructie finalizata + V _{TEREN})					54.600 €	269.385 lei	
				recuperabila	0 €	8. COST FINALIZARE (include Profit Dez.)				0 €	0 €	0 lei
				nerecuperabila	0 €	VALOAREA DREPTULUI ABSOLUT ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE						
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})				15.239 €	(CN + V _{TEREN} - Cost Fin)					54.600 €	269.385 lei	

4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII										
(D _{TOTALA} = D _{FIZICA} + D _{FUNCTIUNALA} + D _{EXTERNA})										
4.1. DEPRECIERE FIZICA (D _{FIZICA} = D _{FIZICA RECUPERABILA} + D _{FIZICA NERECUPERABILA})										
119,228 €										
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa)	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	COST DE NOU (catalog)		COST DE REPARARE		COST RAMAS	COST DE NOU ELEM. AFECTAT	
				Unitar	Total	Unitar	Total			
		0		0€	0€	0€	0€	0€	0€	
		0		0€	0€	0€	0€	0€	0€	
		0		0€	0€	0€	0€	0€	0€	
		0		0€	0€	0€	0€	0€	0€	
		0		0€	0€	0€	0€	0€	0€	
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparatiile neefectuate la timp)						0%	0€			
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga)				STRUCTURA		ANVELOPA		FINISAJE INSTALATI		
(+)				Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme		108.679 €		38.689 € 11.586 € 16.381 €		
(-)				Costul elementelor cu intretinere amanata		0 €		0 € 0 € 0 €		
(=)				CN ramas dupa eliminarea elementelor cu intretinere amanata		108.679 €		38.689 € 11.586 € 16.381 €		
Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elementelor intretinute defectuos				61,98%		22,07%		6,6%		
Durata de viata utila (Dvu)				57		50		50		
Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DV5) (V)				34		34		34		
Grad de uzura fizica (V/Dvu)				68%		68%		68%		
Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei				42,15%		15,00%		4,49%		
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (incl. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga)								68% 119,228 €		
4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA (D _{FUNCTIUNALA} = D _{FUNCTIUNALA RECUPERABILA} + D _{FUNCTIUNALA NERECUPERABILA})										
0 €										
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (D _{FUNCTIUNALA RECUPERABILA})										
0 €										
DEF. FUNCT. REC. care necesita ADAUGARE	(+)	Costul pentru remediere/adaugare								0 €
	(-)	Costul de Nou (CN) al elementului adaugat								0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o deficiente care necesita ADAUGARE)								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o INLOCUIRE sau MODERNIZARE)	(+)	Costul de Nou (CN) al elementului existent								0 €
	(-)	Deprecierea fizica a elementului existent								0 €
	(+)	Costul remedierii (demolarea + achiziția si instalare - valoarea de recuperare)								0 €
	(-)	Costul de Nou (CN) al elementului adaugat								0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA (cauzata de o deficiente care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE)								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o SUPRA-	(+)	Costul de reconstruire al elementului supradimensionat								0 €
	(-)	Dep. fizica aferenta - deja atribuita								0 €
	(+)	Costul remedierii (demolarea + achiziția si instalare - valoarea de recuperare)								0 €
	(-)	Cost de nou al elementului corect dimensionat								0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (cauzata de o deficiente care necesita SUPRADIMENSIONARI)								0 €
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (D _{FUNCTIUNALA NERECUPERABILA})										
0 €										
DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA)	Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)									0 €
	Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect									10%
	(+)	Valoarea pierderii (VNE/c)								0 €
	(-)	Costul de Nou al elementului adaugat								0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o DEFICIENTA (lipsel unei componente)								0 €
DEP. FUNCT. NERECUPERABILA (cauzata de o SUPRADIMENS.)	(+)	Costul de reconstruire al componentei supradimensionate								0 €
	(-)	Depreciere fizica deja atribuita								0 €
	Pierdere estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)									0 €
	Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect									9%
	(+)	Valoarea pierderii (VNE/c)								0 €
	(=)	DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (cauzata de o SUPRADIMENSIONARI)								0 €
4.3. DEPRECIERE EXTERNA (D _{EXTERNA})										
15,239 €										

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

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

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

Vcost = 54.600 EUR, echivalent 269.385 LEI



Măndricel Mihai Enigheș

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 obtinabile pentru proprietatea evaluata, de 4,25 EUR/mp/luna

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

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

Estimarea ratei de capitalizare

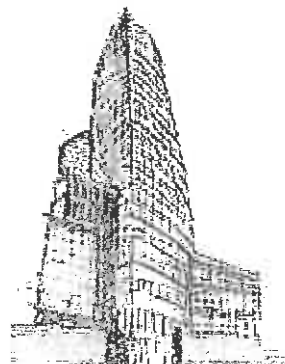
Rata de capitalizare [c] reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii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

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

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

1. BIROURI

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



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

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

Colliers, The Advisers/Knight Frank/JLL/DTZ : Chiriile raportate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (impozite, utilitatile si reparatiile sau cheltuielile aferente spatiilor commune 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.

Collers, 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 plata de birouri din Bucuresti, intervalele de chirii au fost estimate astfel :

Locatie	Central	Piata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presel, 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, inchiriate 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.
- Estimariile **ratelor de capitalizare** sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi 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)

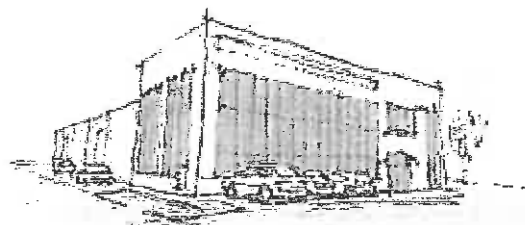


- Chiriile estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platite de catre proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge".
- Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (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 existentă, 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, inchiriată 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, inchiriată 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 DE BAZĂ 02/2022

CBRE România			
Segment de piață	Regiuni	Orăz primare Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta	Orăz secundare Spaț. Brașov, Târnăveni, Mureș, Miercurea Ciuc, Arad
Spații de birouri			
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%	Iasi: 7.5% Cluj Napoca: 8.2% Brașov: 12.5% Timisoara: 13%	9%-11%
Rata de capitalizare (%) *	6,75%	7,75% - 8,25%	8,75%-9,25%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8,0%-8,5%	9,0%-10,0%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5,4%	6,8%	1,9%
Rata de capitalizare (%) *	7,25%	7,75% - 8,75%	8,25% - 10,25%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

BILANȘA I 02-04-2022 87

INFORMAȚII DIN PIATA Q2 2022

Colliers International							
Sectorul / Tipul	Tipul	Localitate		Clase primare (per mp/la parter / Timpul de Locuință)		Clase secundare (la parter / Timpul de Locuință)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasă A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
Spații de birouri	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	16.50%	Timișoara, Ieși	13.50%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
Spații de birouri	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.50%	produse primare în Ieși, 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		
Centre comerciale	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, Ieși, Cluj Napoca	4.0 - 5.5		
	Spații industriale	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	4.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș
Cluj Napoca, Timișoara					6%		
Spații industriale	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.5%	Ieși, Constanța	n/a	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.0%
				produse primare	8.25 - 9.0%		

INFORMAȚII DE BAZĂ

Darian DRS			
Segment de piață	Distribuție	Țările din care provin clasa A (Iasi, Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Țările din care provin clasa B (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
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 Targu Mures: 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% Targu Mures: 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%
Centre comerciale			
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 Targu Mures: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Ariere comerciale principale: 7 - 8%	Ariere comerciale principale: 7.5 - 9%	Ariere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Ariere comerciale secundare: 8 - 9%	Ariere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Ariere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
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 Targu Mures: 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% Targu Mures: 10 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate in prezenta analiza sunt estimate la nivelul Veniturilor Netle Efective			

MILON/EA / 03-04-2022 89

INFORMAȚII DIN PIATA Q2-2022

Cushman & Wakefield Echinox			
Semnificativitate	Cluj Napoca	Centra termica Cluj Napoca, Brasov, Timisoara	Wageningen - Serviciu Central Termic, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara
Spații de birouri			
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%	lași: 6% Cluj Napoca: 6% Brasov: 9% Timisoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.75 - 8.25%	9.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	75 - 80	45 - 55	27 - 32
Rata de capitalizare (%)	6.50%	7.25 - 7.50%	7.75 - 8.50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/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 PIATA Q2 2022

Jones Lang LaSalle			
Sermei / spații	București	Cluj, Iași, Brașov, Timișoara, Constanța	Oradea, Suceava
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 19	Cluj: 11 - 15 Iași: 11 - 14.5 Brașov: 11 - 13.5 Timișoara: 11 - 14	9 - 12
Rata medie de neocupare (%)	Semicentral: 14 - 16	Cluj: 6.1% Iași: 0.8% Brașov: 8.1% Timișoara: 13.6%	n/a
Rata de capitalizare	Periferie: 7 - 12	Cluj: 11 - 15	8.50 - 10.00%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-73.5	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7.25%	8.00 - 8.50%	8.50 - 9.50%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	3.85 - 4.25 (suprafețe < 10,000) 3.55 - 4.00 (suprafețe > 10,000)	3.55 - 4.25 în funcție de suprafață	3.55 - 4.25 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.2%	Cluj: 2.5% Iași: 0% Brașov: 0.9% Timișoara: 7.9%	3.6%
Rata de capitalizare	7.50% <small>(în funcție de proprietate și zona de dezvoltare)</small>	8.00 - 9.00% <small>(în funcție de proprietate și zona de dezvoltare)</small>	9.00 - 10.00%

INFORMAȚII DIN Piața Valoarea nr. 36-37 / 12.2022

Knight Frank			
Segment de piață	Clasă	Rate primare (Clasă A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)	Rate secundare (Clasă A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lană)	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%	8.25-8.75%	9.25-10.25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru ten spații de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lană)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lană)	4-4.5	3.7-4.0	3 - 4
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	3%	6%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	4.00%	8.5%-9.0%	9.5%-10.0%

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

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

Curs Valutar BNR: 4,9338 lei/€



Mandricea

In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul Imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias.

In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chirile utilizate in cadrul prezentei abordari.

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

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

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



functie de tipul fiecarei localitati si piata specifica tipului de proprietate analizat. In fapt, din aceste studii se poate observa o crestere aproximativ liniara a ratei de capitalizare, in functie de tipul localitatii (primara, secundara sau 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 _T)		291 mp								
C1		suprafata construita (Ac)		249 mp								
C1		suprafata desfasurata (Ad)		249 mp								
		data punerii in functi. (PIF)		1989								
		cota TVA		19%								
		curs valutar BNR, la data evaluarii		4,9338 lei / eur								
SURSA COSTURILOR DE NOU:												
Catalogul nr 2 - "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire", ROVAL 2016 + indici de actualizare 2022-2023												
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 66-67; 69; 72												
Nr. Cr.	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)	finalizarii proiectului	la data evaluarii		
			A	B	K	D	E	F=AxBxCxDxE	G	H=F+G	I=H-I	
			[mp]	[lei/mp]	-	0,997	0,983	[lei]	[lei]	[lei]	[lei]	
4	Finisaj interior	FINHALA	f	249	140,0 lei	1,9911	0,997	0,983	68.025 lei	0%	- lei	68.025 lei
5	Instalatie electrice (220v)	ELHALAC	i	249	56,8 lei	1,7663	0,997	0,983	24.483 lei	0%	- lei	24.483 lei
6	Instalatie sanitare	SAHALAC	i	249	69,5 lei	1,5564	0,997	0,983	26.397 lei	0%	- lei	26.397 lei
7	Instalatie de incalzire	INCALAC	i	249	109,8 lei	1,6906	0,997	0,983	45.299 lei	0%	- lei	45.299 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII								164.204 lei	0 lei	164.204 lei		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE:								COSTURILE	COSTURILE	COST CONE.		
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA								137.987 lei	0 lei	137.987 lei		
								27.968 €	0%	27.968 €		
								112 €/mp	€/mp	112 €/mp		

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

V venit = 55.100 EUR, echivalent 271.852 LEI

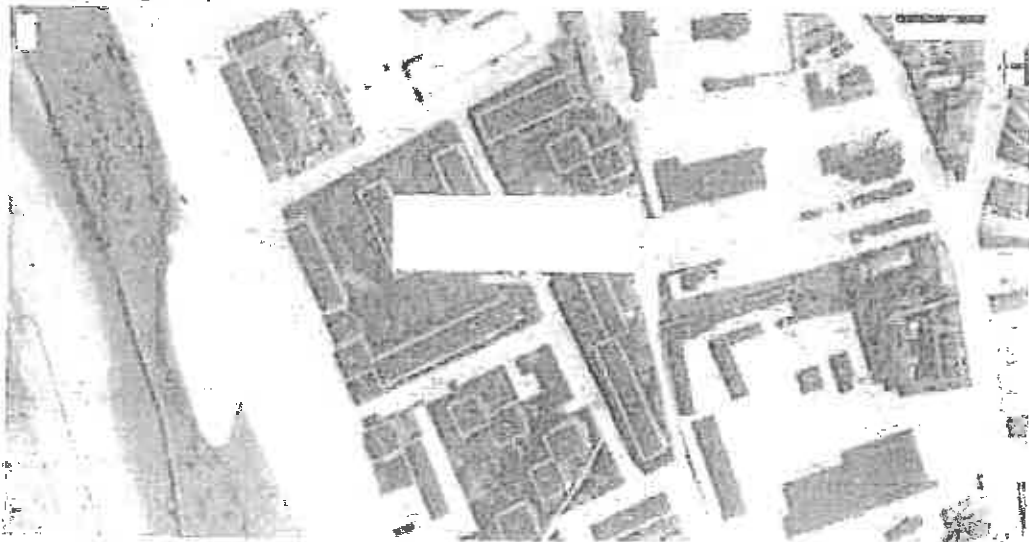


Măndricel

Anexa nr. 4 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



Sursa Google Maps



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

Anexa nr. 5 – Fotografii

Acces si vecinatati



Perspectiva C1+C2



Perspectiva C2



Interior C1



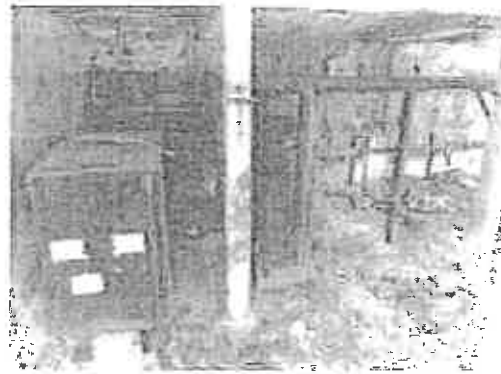
Acces si vecinatati



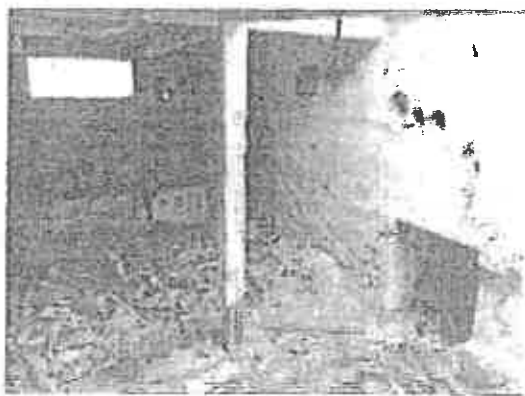
Perspectiva C1+C2



Interior C1



Interior C1



Interior C1



Interior C1



Anexa nr. 6 – Informații de piață

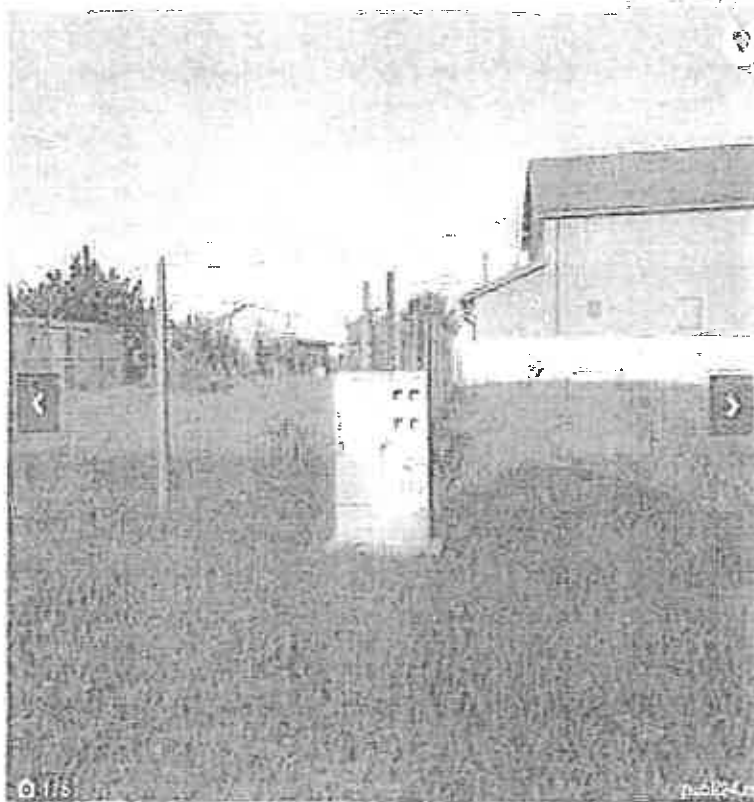
Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

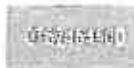
📍 Buzău, Ramnicu Sarat 📍 Vezi pe harta



Descriere

Proprietar vand teren situat Ramnicu Sarat cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr 18 (120 m terenul de terasa, terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta, Apa + Canal, curent electric poarta

Vezi detalii pe www.ignimo.ro



Sună mă și înțeleg ce oferta
de investiții. Meri este variabilă?

Adresa țării



Fă oferta

Vizualizări: 567

Reportaza

Valentia

☎ Telefon valicat
Vezi toate anunțurile

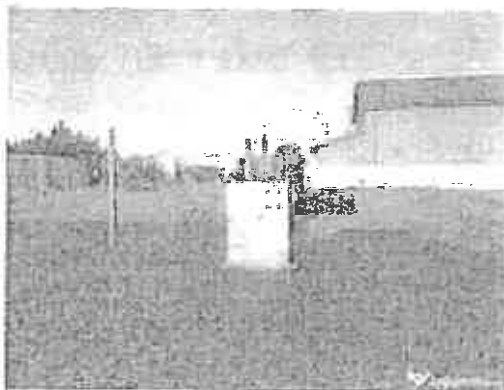
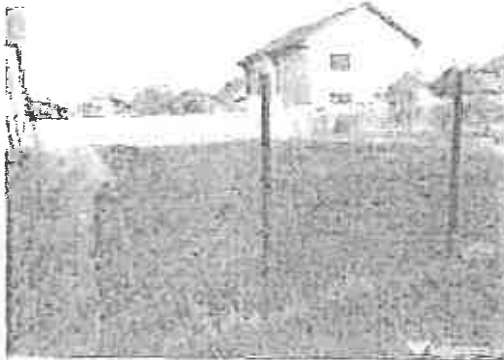


Distribuie anunțul pe



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

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

Contate () ^ +

Proprietar +

+40 737 967 155 ☎ 📄

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

Portofol +

100.000 €
100%

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)

Adaugă la contate

Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan

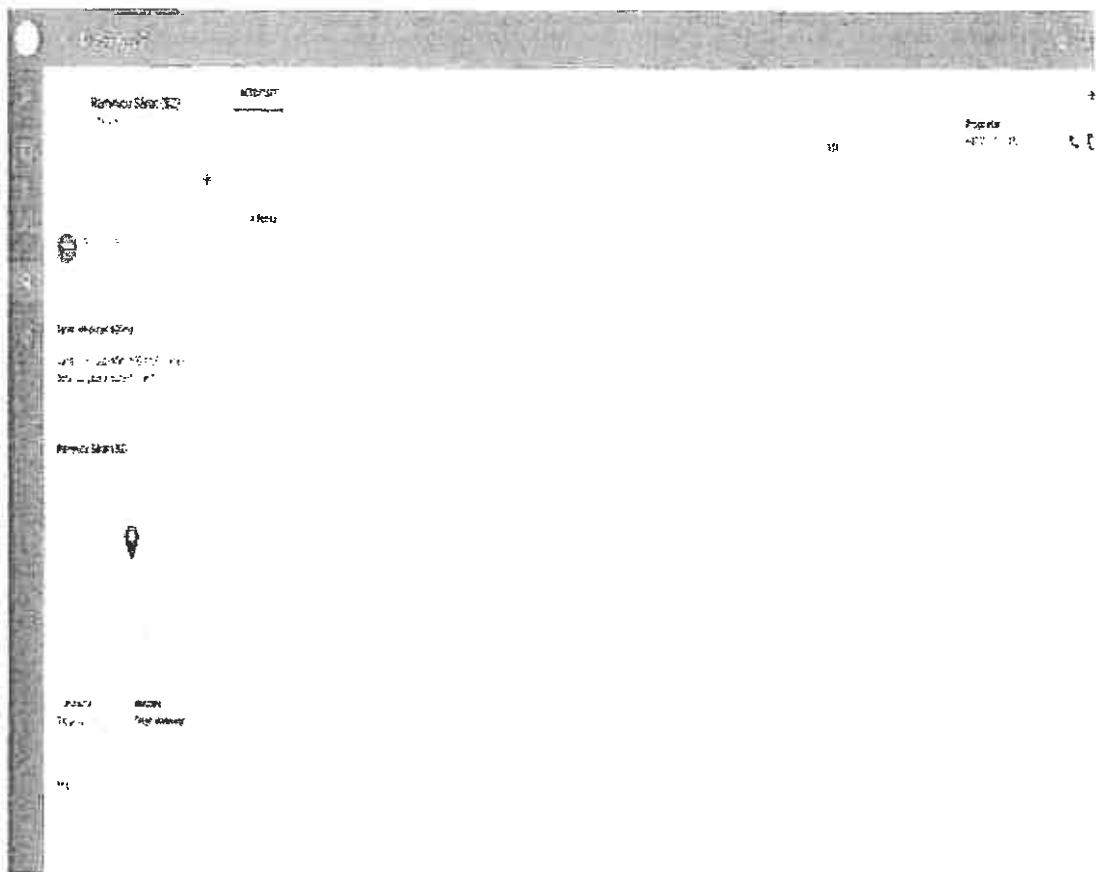
Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID#y4bV>

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID#y4bV>

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



Comparabila teren C

Buzău Râmnicu Sărat



Bună, mă interesează oferta
Cumpărătorilor. Mă este valabilă?

Adaugă foto!



Fa oferta

Vizualizează 2/2

Raportază

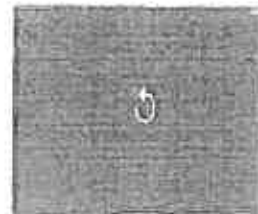


Ionuț Popariu

Te interesează oferta?
Vei primi email-uri



Distribuie anunțul pe



Descriere

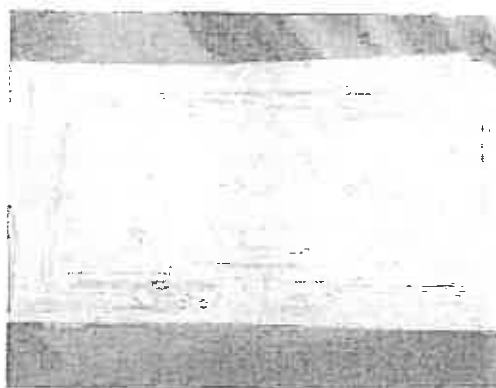
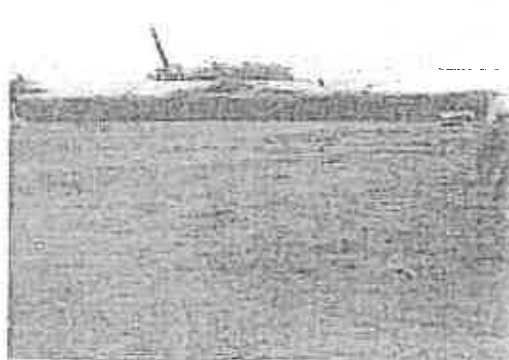
Vând teren intravilan (cu) construcții cu suprafață 227mp, situat în Râmnicu Sărat, cartierul SĂRAT, mai multe detalii a telefon

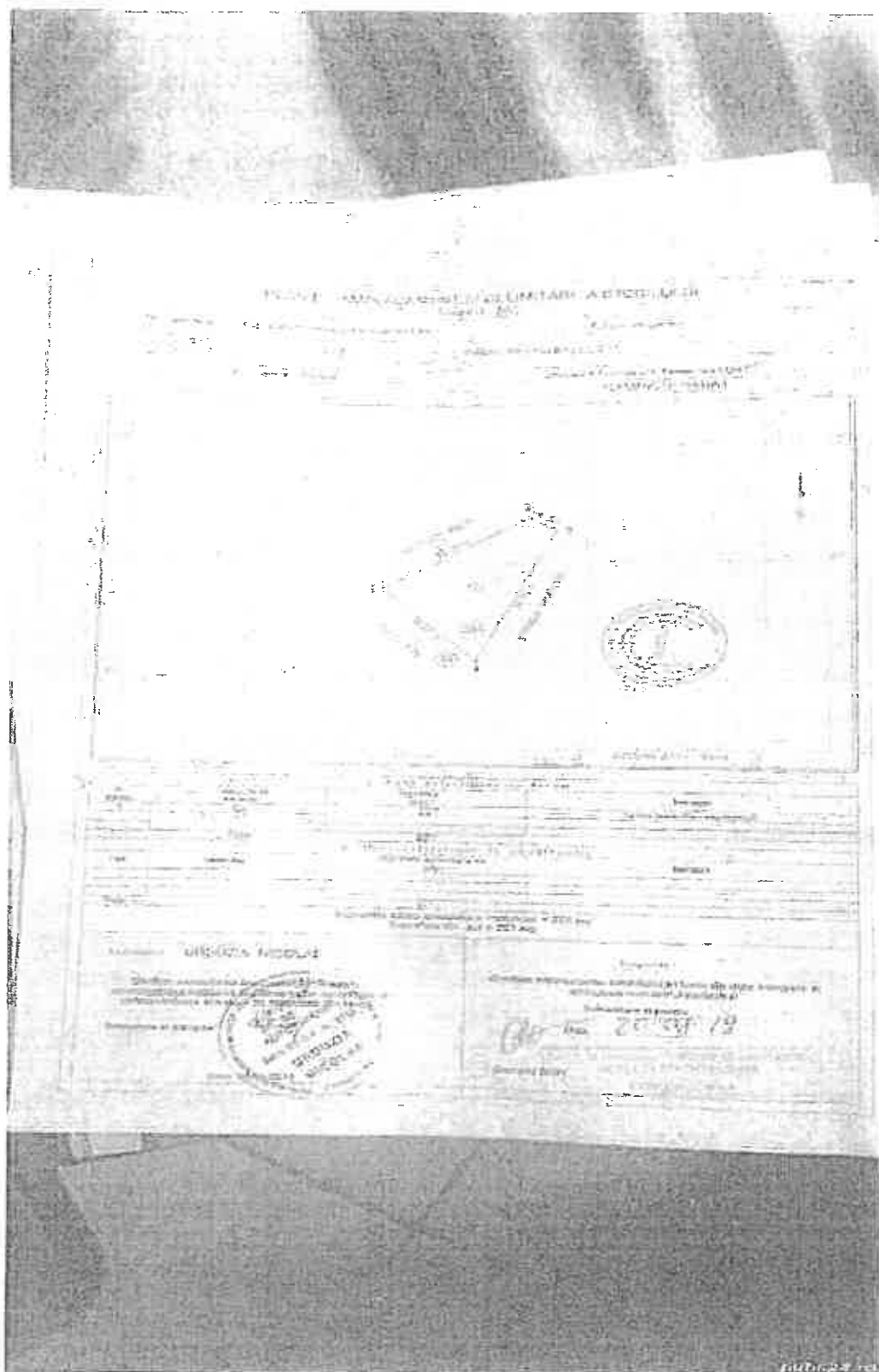
Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830#d8042df7#eie9fd2f316040375i.html>

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

Foto din anunt

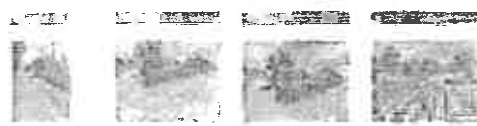




Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

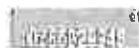
P. Buzaki Ramnicul Sarat



Descriere

Terenul este numai bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina pentrua desru gospodari
-se afla pe Strada Bradului nr.2, peste pod aproape de hova te
-prazile sunt acoperite
-disponie de canalizare si gaze
Pentru a vedea puteti sa sunati la
sa.

Vezi detalii pe www.comerc.ro



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e038e4.html>

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



Bun, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Alege țara ?



Fă oferta

Vizualizat: 106

Reportaza



Papălici Alexandru

U. Vădeș vârstă
Vezi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Real Estate Ofertă de preț >

Foto din anunt

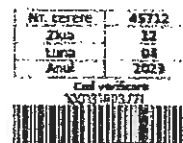


Anexa nr. 7 – Documente de proprietate și documentație cadastrală



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

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



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34122	Din acte: 365 Măsurată: 291	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34122-C1	Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. niveluri: 5; S. construită la 14 mp; Construcție zidărie, semingropoasă, data în folosință în anul 1989. - Centrala termica
A1.2	34122-C2	Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Aleea Florilor nr.2	Nr. niveluri: 2; construită la 11 mp; Construcție zidărie, data în folosință în anul 1989. Cod func.

B. Partea II. Proprietari și acte

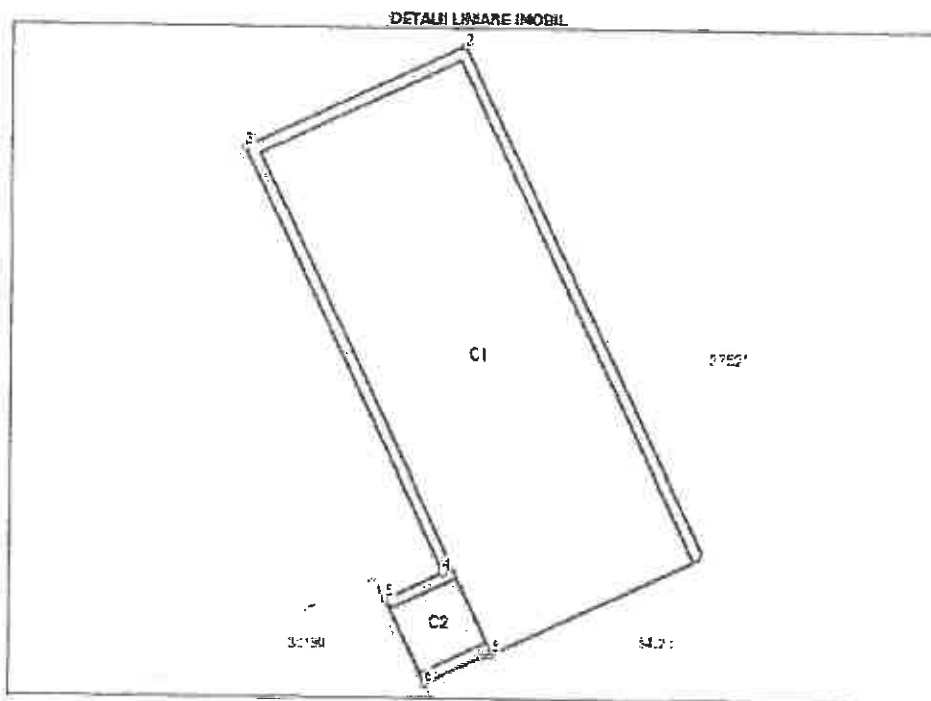
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
25458 / 17/05/2013 Act Normativ nr. 621 bis, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF: 2406871 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34101/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 12584 din 14/03/2013;	A1, A1.1, A1.2
129281 / 12/10/2021 Act Administrativ nr. 46, din 28/03/2013 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT CONSILIUL LOCAL;	
B3 se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat	A1, A1.1, A1.2
40402 / 30/03/2023 Act Administrativ nr. 244, din 24/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B4 se noteaza actualizare adresa imobil	A1, A1.1, A1.2
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ¹⁾	Observatii / Referinte
34122	Din acte: 350 Masurata: 291	

¹⁾ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intra vila	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	291	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	34122-C1	constructii industriale si edilitare	249	Cu acte	S. construita la o suprafata de 249 mp; Constructie din zidarie, semiangropata, data in folosinta in anul 1989. - Centrala termica
A1.2	34122-C2	Constructii industriale si edilitare	11	Cu acte	S. construita la o suprafata de 11 mp; Constructie din zidarie, data in folosinta in anul 1989. Cas fum

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inciput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	25.422

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	10.878
3	4	21.110
4	5	2.687
5	6	4.223
6	7	2.669
7	8	0.508
8	1	10.478

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 9 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

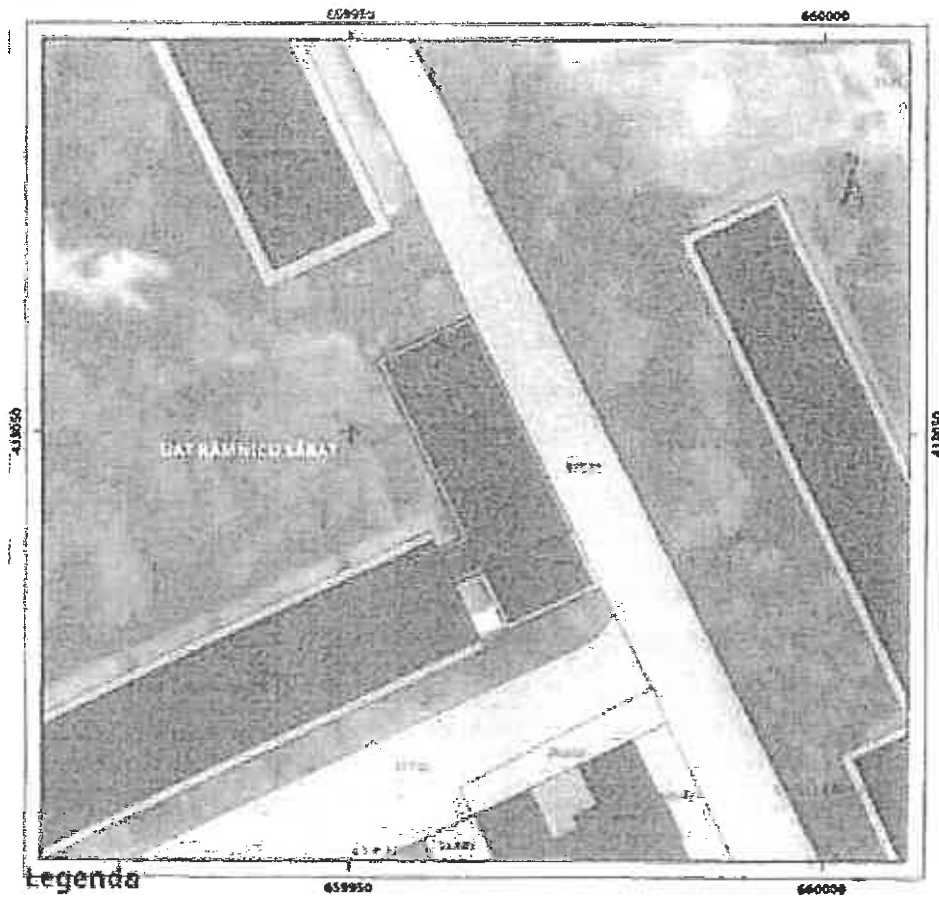
Data și ora generării,
 12/04/2023, 23:14



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

	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL								
	pentru imobilul cu IE 34122, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU.								
	Loc. Râmnicu Sărat								
	<table border="1"> <tr> <td>Nr. Cenzare</td> <td>53112</td> </tr> <tr> <td>Titlu</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Lot</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Supr</td> <td>291</td> </tr> </table>	Nr. Cenzare	53112	Titlu	3	Lot	1	Supr	291
Nr. Cenzare	53112								
Titlu	3								
Lot	1								
Supr	291								

Teren: 291 mp
 Teren intravilan
 Categoria de folosinta(mp). Curti Construcții 291mp
 Plan detaliu



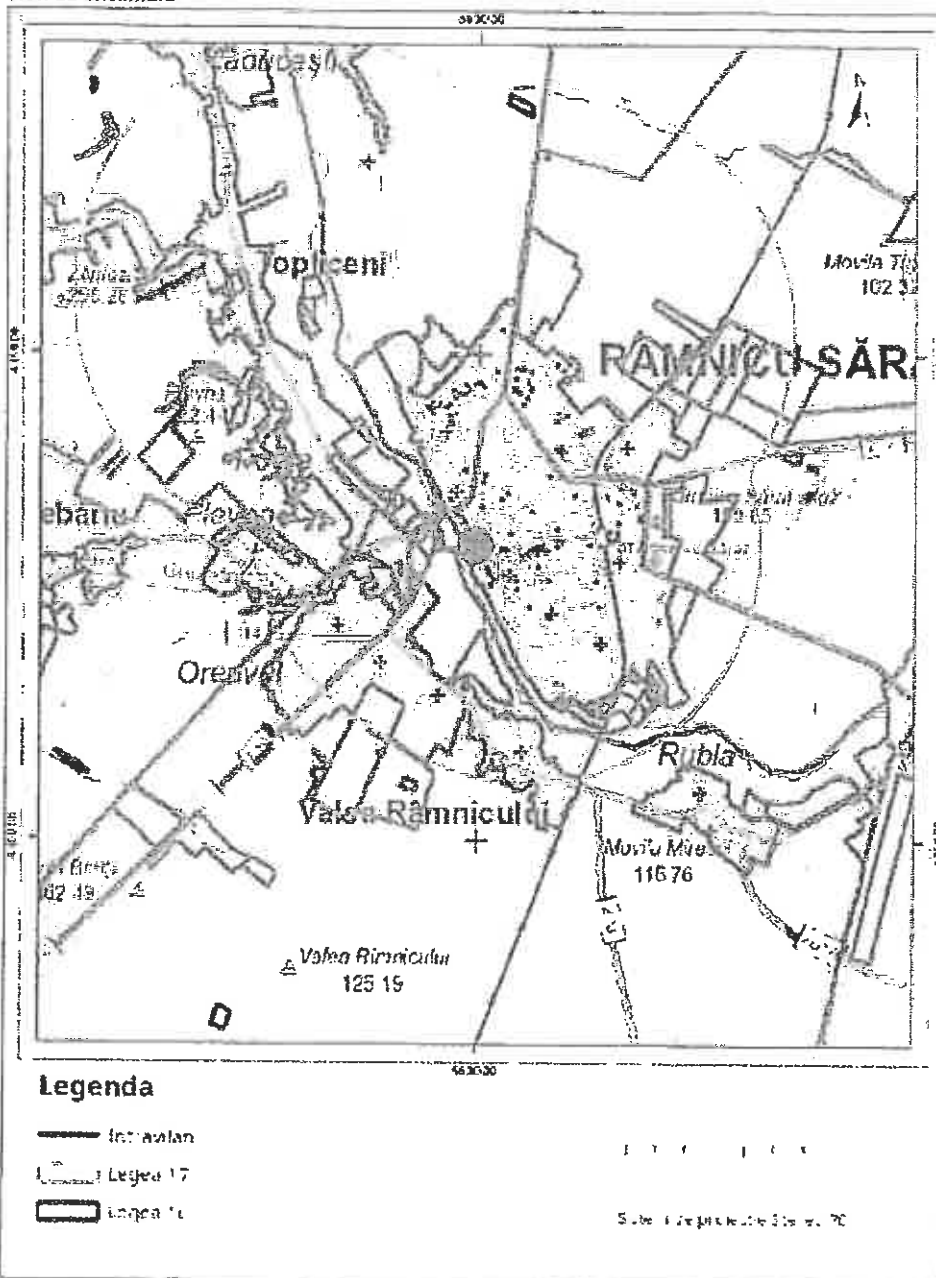
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 169



Sistem de proiecte Stereografic

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art 3 □

semnat electronic

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



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT
ISO 9001



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.23954/19.04.2023



Referat

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

Avand in vedere:

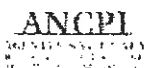
- Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 23863/13.04.2023, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 12.04.2023 pentru imobil teren+cladiri Centrala termica CT 602, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Piata Halelor,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

Director Executiv
Ec. Tablet Anisara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela



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



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34122 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 59529
Ziua 08
Luna 05
Anul 2023

Cod verificare
1001342409S1



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

Construcții

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

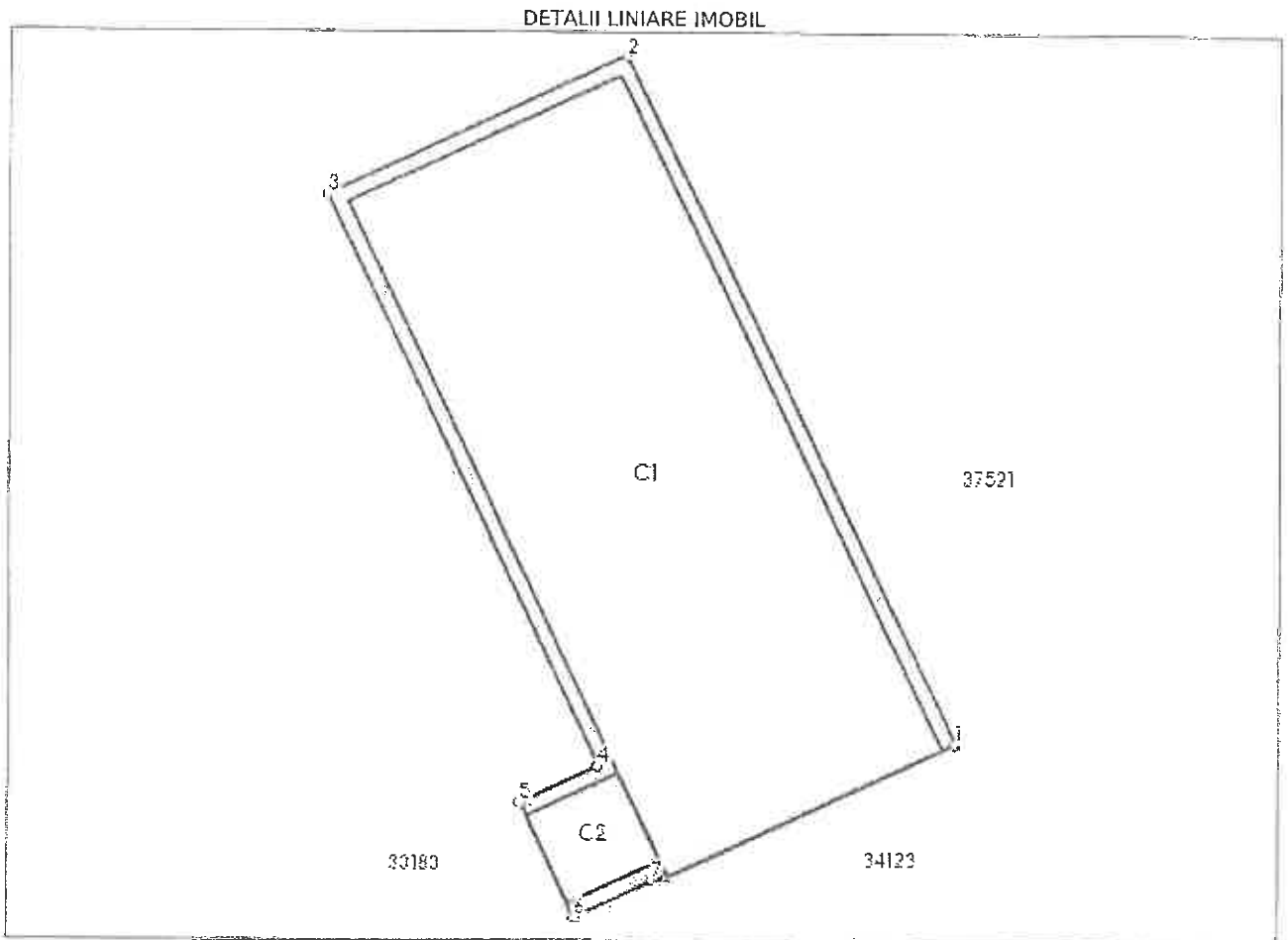
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Lungime Segmente

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

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

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

08/05/2023, 12:26