

HOTARARE

**privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune,
a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al
Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de
45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului
comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter,
judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședința de lucru ordinara in data de **30.09.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 53151/17.09.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Compartiment Buget, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.53534/18.09.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea domnului Dumitru Valentin, in calitate de administrator al S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA- titulara a contractului de concesiune nr.266/23.01.2008 pentru imobilul –teren reprezentand cota indiviza in suprafata de 10,63 mp, precum si a contractului de concesiune nr.9/03.05.2017 pentru imobilul –teren reprezentand cota indiviza in suprafata de 35,18 mp, ambele insumand suprafata totala de 45,81 mp-cota indiviza aferenta spatiului comercial proprietate a S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau, cerere inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.13547/05.03.2025, prin intermediul careia solicita cumpararea terenului –cota indiviza anterior mentionat;
- mentiunile contractului de concesiune nr. 266/23.01.2008, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, care asigura beneficiul folosintei imobilului –teren in suprafata de 10,63 mp, avand destinatia „teren -cota indiviza aferent spatiului comercial”, spatiu comercial in suprafata construita de 42,65 mp (suprafata utila de 36,01 mp), situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;
- mentiunile contractului de concesiune nr. 9/03.05.2017, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, care asigura beneficiul folosintei imobilului –teren in suprafata de 35,18 mp, avand destinatia

„teren -cota indiviza aferent spatiului comercial”, spatiu comercial in suprafata utila de 92,95 mp situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;

-mentiunile contractului de vanzare nr.741/01.04.2002 care atesta dobandirea in proprietate de catre CMM OPTIMD (devenita S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA) a imobilului constructie-spatiu comercial in suprafata desfasurata de 42,62 mp (36,01 mp suprafata utila), situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei (strada Mare), bloc 13A, parter, judetul Buzau;

-mentiunile contractului de vanzare autentificat sub nr.2568/14.12.2016 care atesta dobandirea in proprietate de catre S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA a imobilului constructie-spatiu comercial in suprafata de 92,95 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei (strada Mare), bloc 13A, parter, judetul Buzau (parte integranta din intregul spatiu comercial in suprafata construita totala de 184 mp si suprafata utila totala de 128,85 mp (138,19 mp masurati);

-prevederile autorizatiei de construire nr.7/23.02.2018 prin intermediul careia se autorizeaza executarea lucrarilor de desfiintare pentru desfiintare pereti interiori pentru recompartimentare centru optica medicala si ochelari emisa pentru S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA;

-prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, «*autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » respectiv « (1) *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării*»;

- dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care prevede: „(6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.*”;

-prevederile art.355 din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care dispun: „...*Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.*”;

-prevederile art.1657 din Codul Civil care dispun: “*Orice bun poate fi vandut in mod liber, daca vanzarea nu e interzisa ori limitata prin lege sau conventie ori testament;*”

-prevederile HCL nr.180/28.05.2025 privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;

-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;

-extrasul de carte funciara pentru informare eliberat in baza cererii nr.126218/12.08.2025 pentru imobilul constructie -unitate individuala in suprafata utila de 130,25 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei (strada Mare), bloc 13A, parter, judetul Buzau, intabulat in Cartea Funciara nr.33275-C1-U2 a localitatii Rm.Sarat, avand numar cadastral 33275-C1-U2, precum si mentiunile extrasului de Carte Funciara eliberat in baza cererii nr.126219/12.08.2025 care evidentiaza si intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului -teren intravilan, in suprafata totala de 396 mp -aferent intregii constructii C1-bloc 13A, inscris in Cartea Funciara nr.33275 a localitatii Rm.Sarat, avand numar cadastral 33275, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei (strada Mare/Aleea Belsugului), bloc 13A, judetul Buzau, respectiv cartea funciara colectiva nr.33275-C1;

-raportul de evaluare nr.103/07.06.2025 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.33855/17.06.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.13A, parter, judetul Buzau, este de 22.236 lei (fara TVA), compusa din 5.160 lei (fara TVA) pentru suprafata de 10,63 mp si 17.076 lei (fara TVA) pentru suprafata de 35,18 mp;

-Valoarea din evidenta contabila a imobilului-teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau, este de 4.926,03 lei (fara TVA), compusa din 1.109,43 lei (fara TVA) pentru suprafata de 10,63 mp si 3.816,60 lei (fara TVA) pentru suprafata de 35,18 mp, in conformitate cu adresa nr.45099/11.08.2025 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatele nr.45110/11.08.2025, respectiv nr.45108/11.08.2025 ale Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;

-adresele Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.40912/21.07.2025, respectiv nr.40938/21.07.2025 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.40544/21.07.2025, nr.40559/21.07.2025, nr.40781/18.07.2025, nr.40786/18.07.2025, nr.40916/21.07.2025, nr.40917/21.07.2025, nr.41183/22.07.2025, nr.41184/22.07.2025 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunurile imobile -terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari;

- informarile nr.40497/17.07.2025, respectiv nr.40499/17.07.2025 ale 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;

-certIFICATELE de atestare fiscala nr.50345/04.09.2025, respectiv nr.50346/04.09.2025;

-prevederile certificatului de urbanism nr.94/21.07.2025 eliberat in scopul vanzarii a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau, inscrisa in CF 33275/33275-C1-U2, Nr.cadastral 33275/33275-C1-U2 (cartea funciara colectiva nr.33275-C1);

-prevederile Legii nr.141/2025 privind unele măsuri fiscal-bugetare cu referire la cota standard ce se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt supuse cotei reduse, aceasta fiind 21%;

-Declaratia S.C EURO MEDIMED S.R.L prin reprezentant legal, domnul Dumitru Valentin, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.51774/10.09.2025 conform careia solicitanta declara ca este de acord cu pretul stabilit in vederea cumpararii celor doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;

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

- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE;

- Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);

-prevederile HCL nr.170/24.07.2025 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile august 2025-octombrie 2025 ;

-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 directa, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau, spatiu comercial proprietate a S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA.

Art.2. Amplasamentul, suprafata si pretul de vanzare sunt prevazute in anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice pentru cele doua bunuri imobile - terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp), propuse pentru vanzare directa cu drept de preemtiune, iar identificarea acestora este prezentata in anexa nr.2 (Plan de situatie), care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. (1) Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat aprobă raportul de evaluare, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia pretul de vanzare al bunurilor imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.13A, parter, judetul Buzau, este de **22.236 lei (fara TVA)**, suma compusa din 5.160 lei (fara TVA) pentru suprafata de 10,63 mp si 17.076 lei (fara TVA) pentru suprafata de 35,18 mp, prèt stabilit ca fiind valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare nr.103/07.06.2025 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.33855/17.06.2025 si valoarea de inventar a bunurilor imobile -terenuri anterior mentionate, respectiv 4.926,03 lei (fara TVA), compusa din 1.109,43 lei (fara TVA) pentru suprafata de 10,63 mp si 3.816,60 lei (fara TVA) pentru suprafata de 35,18 mp, in conformitate cu adresa nr.45099/11.08.2025 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat, asa cum prevede art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019-Codul Administrativ, la care se calculeaza TVA in cuantum de 21%.

(2) Vanzarea directa prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 se va face la pretul stabilit prin raportul de evaluare nr.103/07.06.2025 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.33855/17.06.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit conform prevederilor art. 3, alin.(2), respectiv suma de **26.905,56 lei (inclusiv TVA)**.

(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.

Art.4. Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de vanzare-cumparare la Biroul Notarului Public.

Art.5. Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare vor fi in sarcina cumparatorului.

Art.6. (1) La data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.13A, parter, judetul Buzau, contractul de concesiune nr. 266/23.01.2008, respectiv contractul de concesiune nr. 9/03.05.2017 isi vor inceta aplicabilitatea.

(2) Inventarul domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat se va modifica in mod corespunzator la data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului

comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.13A, parter, judetul Buzau.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin structura Arhitect Sef, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni 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 afectează 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 răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv S.C OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, prin reprezentant legal sau imputernicit.

Art.8. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.09.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 19 voturi pentru, ____-____ abtineri si ____-____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 19 consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Adam Gheorghe**



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

**Nr. 200
Rm.Sărat 30.09.2025**



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. 53.151/17.09.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilele-terenuri situate în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei 13A, parter, județul Buzău, imobile a căror folosință a fost atribuită către SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ, în temeiul Contractului de Concesiune nr.-ul 266/23.01.2008 pentru suprafața de 10,63 mp, precum și în baza Contractului de Concesiune nr. 09/03.05.2017 pentru suprafața de 35,18 mp, ambele însumând suprafața totală de 45,81 mp. Astfel, beneficiara folosinței cu titlu oneros a imobilelor-terenuri învederate, cu respectarea prevederilor legale, este titulara dreptului de proprietate asupra construcțiilor/construcției dobândite cu respectarea prevederilor legale, pe ambele suprafețe de teren menționate.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile-terenuri situate în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei 13A, parter, județul Buzău, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilelor, cât și prin încasarea de impozite și taxe, cu raportare la prevederile Legii nr.-ul 141/2025 - privind unele măsuri fiscal-bugetare, referitoare la cota standard ce se aplică asupra bazei de impozitare pentru operațiunile impozabile care nu sunt scutite de taxă sau care nu sunt supuse cotei reduse, iar nivelul acesteia este de 21%.

Prin H.C.L. nr.-ul 180/28.08.2025, a fost aprobat Proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în

suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău.

Imobilele terenuri, nu fac 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 sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 33.855/17.06.2025 – întocmit de expert evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel, respectiv suma de 5160 lei pentru imobilul-teren în suprafață de 10,63 mp și 17.076 lei pentru imobilul-teren în suprafață de 35,18 mp lei, la care se adaugă T.V.A. în cotă de 21%, conform prevederilor Legii nr. 141/2025.

Prețul vânzării pentru fiecare bun imobil în parte, este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valorile de inventar a imobilelor, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, conform prevederilor Legii nr. 141/2025.

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. 364, alin. (1) și (2) din același act normativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

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 dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 53.534/18.09.2025

APROBARE

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE :

✚ Prevederile art. 129, alin. (2), litera c) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local exercită atribuții de administrare a domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale ;

✚ Prevederile art. 129, alin. (6), litera b) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local "hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii";

✚ Dispozițiile art. 364 alin (1) și (2) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : "Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz; (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."

✚ Prevederile art. 355 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care dispun : « Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se

află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel. » ;

⚡ Prevederile art. 1657 din Codul Civil care dispun „Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu e interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament”.

⚡ Dispozițiile H.C.L. nr.-ul 180/28.08.2025, prin care a fost aprobat Proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău.

⚡ Prevederile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 – privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

CU RAPORTARE LA :

✓ Cererea domnului Dumitru Valentin, în calitate de administrator al S.C. OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ – titulară a Contractului de concesiune nr.-ul nr.-ul 266/23.01.2008 pentru imobilul-teren în suprafață de 10,63 mp (cotă indiviză), precum și a Contractului de Concesiune nr. 09/03.05.2017 pentru imobilul-teren în suprafața de 35,18 mp (cotă indiviză), ambele însumând suprafața totală de 45,81 mp (cotă indiviză) – cerere înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 13.547/05.03.2025, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 45,81 mp (cotă indiviză aferentă spațiului comercial) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău;

✓ Mențiunile Contractului de Concesiune nr.-ul 266/23.01.2008 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația amplasare spațiu comercial, în suprafață de 10,63 mp - cotă indiviză, aferent spațiului comercial în suprafață construită de 42,65 mp (36,01 mp suprafață utilă), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, județul Buzău.

✓ Mențiunile Contractului de Concesiune nr.-ul 09/03.05.2017 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația teren în suprafață de 35,18 mp - cotă indiviză, aferent spațiului comercial în suprafață utilă de 92,95 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, județul Buzău.

✓ Mențiunile Contractului de vânzare nr.-ul 741/01.04.2002, care atestă dobândirea în proprietate de către CMM OPTIMED (devenită SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ) a imobilului construcție – spațiu comercial în suprafață desfășurată de 42,62 mp (și 36,01 mp – suprafață utilă), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei (strada Mare) nr. 13A, parter, județul Buzău.

✓ Mențiunile Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 2568/14.12.2016 care atestă dobândirea în proprietate a imobilului-construcție de către S.C. OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ, în suprafață de 92,95 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei (strada Mare), parte integrantă din întregul spațiu comercial în suprafață construită totală de 184 mp și suprafață utilă totală de 128,85 mp (138,19 mp măsurați)

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 07/23.02.2018 – prin intermediul căreia se autorizează – executarea lucrărilor de desființare pentru deființare pereți interiori pentru recompartimentare centru optică medicală și ochelari – emisă în favoarea SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ ;

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat în baza cererii nr.-ul 126218/12.08.2025 – pentru imobilul construcție - unitate individuală în suprafață utilă de 130,25 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Victoriei (strada Mare), bloc 13A, parter, județul Buzău, întabulat în Cartea Funciară nr. 33275-C1-U2 a localității Râmnicu Sărat, având nr. cadastral 33275-C1-U2, precum și mențiunile Extrasului de Carte Funciară eliberat în baza cererii nr.-ul 126219/12.08.2025 - care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-teren intravilan, în suprafață totală de 396 mp – aferent întregii construcții C1 – bloc 13A, , având nr. cadastral 33275, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei (strada Mare/Aleea Belșugului) nr. 13A, parter, județul Buzău;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 33855/17.06.2025 – întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 4.410 euro, echivalent a 22.236 lei – valoare neafectată de T.V.A., pentru întreaga suprafață de 45,81 mp (cotă indiviză), sumă compusă din 1.023 euro, echivalent 5.160 lei (pentru terenul în suprafață de 10,63 mp – cotă indiviză) și 3.387 euro, echivalent 17.076 lei (pentru terenul în suprafață de de 35,18 mp – cotă indiviză);

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 45.099/11.08.2025 – care evocă valoarea din evidența contabilă a imobilului-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, respectiv suma de 4.926,03 lei (fără TVA), compusă din 1.109,43 lei (fără TVA) pentru suprafața de 10,63 mp și 3.816,60 lei (fără TVA) pentru suprafața de 35,18 – astfel încât, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 33855/17.06.2025 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare, prețul stipulat în cuprinsul Raportului de evaluare.

✓ Stipulațiile Certificatului de urbanism nr.-ul 94/21.07.2025, înregistrat la nr.-ul 40.568/21.07.2025 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 33275;

✓ Adresele: nr. 40.544/21.07.20254, nr. 40.559/21.07.2025, nr. 40.781/18.07.2025, nr. 40.786/18.07.2025, nr. 40.916/21.07.2025, nr. 40.917/21.07.2025, nr. 41.183/22.07.2025 și nr. 41.184/22.07.2025 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menționat;

✓ Informarea nr.-ul 40.497/17.07.2025 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter, județul Buzău, în suprafață de 10,63 mp, 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).

✓ Informarea nr.-ul 40.499/17.07.2025 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter, județul Buzău, în suprafață de 35,18 mp, 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).

✓ Adresele nr.-ul 40.912/21.07.2025 și nr. 40.938/21.07.2025 – emise de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că S.C. OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcții și terenuri în evidențele acestui Compartiment.

✓ Declarația S.C. EURO MEDIMED S.R.L., înregistrată la sediul primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 51.774/10.09.2025, conform căreia solicitanta declară că este de acord cu prețul stabilit în vederea cumpărării imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău;

✓ Mențiunile Certificatelor de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.-ul 50.345/04.09.2025 și nr. 50.346/04.09.2025.

ȚINÂND SEAMA DE :

- Împrejurarea potrivit căreia necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile-terenuri – situate la adresa menționată - constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe;
 - Faptul că bunurile imobile ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac 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. 45.864/19.08.2024.
 - Aspectul conform căruia prin vânzarea bunului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în condițiile enunțate de prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, respectiv „(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.*”.
 - Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 33.855/17.06.2025 întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 4.410 euro, echivalent a 22.236 lei – valoare neafectată de T.V.A., pentru întreaga suprafață de 45,81 mp (cotă indiviză), sumă compusă din 1.023 euro, echivalent 5.160 lei (pentru terenul în suprafață de 10,63 mp – cotă indiviză) și 3.387 euro, echivalent 17.076 lei (pentru terenul în suprafață de 35,18 mp – cotă indiviză) și valoarea din evidența contabilă a imobilului-teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, respectiv suma de 4.926,03 lei (fără TVA), compusă din 1.109,43 lei (fără TVA) pentru suprafața de 10,63 mp și 3.816,60 lei (fără TVA) pentru suprafața de 35,18 mp.
 - Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.
- Perfectarea contractului de vânzare se va realiza prin intermediul unui birou notarial, cheltuielile privind vânzarea fiind suportate în integralitatea lor de către cumpărător.

Totodată, odată cu aprobarea vânzării directe cu exercitarea dreptului de preempțiune, prevederile Contractului de Concesiune nr.-ul 266/23.01.2008 - care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația amplasare spațiu comercial, în suprafață de 10,63 mp - cotă indiviză, aferent spațiului comercial în suprafață construită de 42,65 mp (36,01 mp suprafață utilă), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, județul Buzău și ale Contractului de Concesiune nr.-ul 09/03.05.2017 - care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația teren în suprafață de 35,18 mp - cotă indiviză, aferent spațiului comercial în suprafață utilă de 92,95 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, județul Buzău, își vor înceta aplicabilitatea.

Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, 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 competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile-terenuri - aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafață totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spațiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău

Directia/Economică
Director executiv, Tăbuleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela

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

Compartiment Administrarea Patrimoniu,
Chirii, Vânzări și Concesiuni,
Cons. asistent Roșu Petru

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



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

H.C.L. nr.-ul 200/30.09.2015 ANEXA 1 la

Lista cu elementele caracteristice ale imobilelor terenuri propuse pentru aprobarea vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă)

Nr. crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemțiune (vânzare directă)	Suprafața terenului mp	Preț de vânzare cu T.V.A.
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter județul Buzău, înscris în Cartea Funciară nr. 33275 /33275-C1-U2, având nr. cadastral 33275/33275-C1-U2 din Cartea Funciară Colectivă nr. 33275-C1	45,81 mp cota indiviză aferentă spațiu comercial (compus din 10,63 mp teren - și 35,18 mp teren)	26.905,56 lei (6.243,60 lei + 20.661,96 lei cu T.V.A.)

Președinte de sedință

Secretar general.

Primăria mun. RA SĂRAT
nr. 33495/12.06.2025

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

Nr. raport: 103 / 07.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

Teren si constructii cu destinatie

SPATIU COMERCIAL

Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A,
parter, spatiu comercial, jud. Buzau - nr. C.F. 33275-C1-U2

Cient si Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU

SARAT

07.06.2025

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: Imobilul compus din spațiul comercial în suprafața de 130,25 mp utili amplasat la parterul unui bloc cu regim de înălțime P+4E și terenul aferent acestuia în suprafața de 45,81 mp

Adresa: Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spațiu comercial, jud. Buzau - m. C.F. 33275-C1-U2

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

Măndricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBMI, 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 06.06.2025, este:

4.410 EUR, echivalent a 22.236 LEI

		Valoare de piață	
		Euro	Lei
Teren total 45,81 mp		4.410	22.236
din care:	teren 10,63 mp	1.023	5.160
	teren 35,18 mp	3.387	17.076

Valoarea de piață nu este afectată de 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,

Măndricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBMI

Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declarația privind evaluarea.....	6
3. Termenii de referință ai evaluării.....	7
Identificarea evaluatorului	7
Identificarea clientului.....	7
Alți utilizatori desemnați	7
Responsabilitatea față de terți	7
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	7
Adresa proprietății	7
Drepturi de proprietate evaluate	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii estimate	7
Moneda evaluării	8
Data evaluării	8
Data raportului	8
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze semnificative speciale	9
Tipul raportului.....	9
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
4. Prezentarea datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea imobilului	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	13
5. Analiza datelor	14
Analiza pieței imobiliare	14
Cea mai bună utilizare	21
6. Evaluarea proprietatii	24
Evaluarea terenului	24
Abordări în evaluare.....	24
Abordarea prin piață	24
Abordarea prin venit	25
Abordarea prin cost.....	25
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	27
7. Anexe.....	28

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Rezumatul raptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	07.06.2025		
Data inspecției	06.06.2025		
Data evaluării	06.06.2025		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772		
Tip proprietate	Teren si constructie cu destinatie de SPATIU COMERCIAL		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spatiu comercial, jud. Buzau - nr. C.F. 33275-C1-U2		
Cartier / amplasare	Zona centrala mun. Ramnicu Sarat, subzona pietonal str. Victoriei		
Cod postal	125300		
Anul construirii	1980 (conform informatii reprezentant proprietar)		
Regim de înălțime	P/P+4E;		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – bransat		
Finisaje	Calitate superioare		
Suprafețe	Construcții-Spatiu com	S. construita= 184 mp; S. utila= 130,25 mp;	
	Teren indiviz cota parte	St =	45,81 mp (10,63 si 35,18 mp)
Proprietar Teren	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Proprietar Construcție	OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA (C.I.F. 7434406)		
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație de SPATIU COMERCIAL		
Curs de schimb valutar	5,0422 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ SPATIU COMERCIAL, din care*:	209.720 EUR	1.057.450 LEI	
Valoare constructie	205.310 EUR	1.035.214 LEI	
Valoare teren total 45,81 mp aferent, din care:	4.410 EUR	22.236 LEI	
teren 10,63 mp	1.023 EUR	5.160 LEI	
teren 35,18 mp	3.387 EUR	17.076 LEI	
*Alocarea pe componente din cadrul raportului de evaluare reprezinta procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separata in valoarea construcției și valoarea terenului. Alocarea valorii proprietății imobiliare între cele doua componente ale imobilului (teren si constructii) a fost realizata prin deducerea valorii constructiei din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.			
	Valoarea de piață nu este afectată de T.V.A. **		
	**Valoarea de piață nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	La solicitarea utilizatorului raportului de evaluare, valoarea cotei de teren totală, în suprafață de 45,81 mp, a fost defalcată în două componente distincte – 10,63 mp și 35,18 mp – având în vedere evidențierea separată a acestora în patrimoniu.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului aferent		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 73774/06.05.2025, asupra proprietatii nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.		
Descriere anexe	-		

Raport de evaluare

Identificarea proprietatii si asigurarea accesului:	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor Stereo 70 si ANCPI Eterra.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
	Strada Văcăreze	Drum asfaltat	Public
	Alte drumuri	Drum asfaltat	Public
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		
Mentiuni	Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat în raport/contract.		

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,
Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBIM
Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Măndricel 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 SPATIU COMERCIAL
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spațiu comercial, jud. Buzau - nr. C.F. 33275-C1-U2
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, teren deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT și construcție deținută de către OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 33275-C1-U2 a loc. Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 33275-C1-U2 (33275-teren și 33275-C1-U2 - construcție). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 73774/06.05.2025, asupra imobilului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenului este liber de sarcini.
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 informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului aferent.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <i>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</i>. Conform acestui standard, <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> 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</i>

Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (06.06.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0422 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 06.06.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2025. Data evaluării este 06.06.2025.
Data raportului	07.06.2025
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 06.06.2025, de către evaluator autorizat Măndricel Mihai-Enigeli, în prezenta reprezentant proprietar spațiu comercial din ul. Vali Tardiu. 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: ✓ Contract de vânzare nr. 2568/14.12.2016 și 741/01.04.2002; ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. cerere 73774/06.05.2025; ✓ Contract de concesiune nr. 3/03.05.2017 și 266/23.01.2008; ✓ Documentație cadastrală; ✓ Extras HCL inventar; Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ 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	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul

nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

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 (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță

sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform extrasului de carte funciara prezentat, proprietatea este descrisă astfel: spațiu comercial în suprafața de 130,25 mp utili amplasat la parterul unui bloc cu regim de înălțime P+4 și terenuri aferente acestuia în suprafața de 45,81 mp, situat în Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spațiu comercial, jud. Buzau - nr. C.F. 33275-01-1/2, învecinat iar la N- nr. cad. 33266; la S- nr. cad. 33591, la E- nr. cad. 36190 (str. Victoriei) și la V- nr. cad. 37561 (Aleea Belsugului); teren deținut de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT și construcție deținută de către OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- o Proprietatea este amplasată în Zona centrală mun. Ramnicu Sarat, subzona pietonală str. Victoriei. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- o Tipul zonei: mixtă, rezidențială compusă în principal din blocuri, case, dar și spații de tip comercial, terenuri, spații verzi s.a.m.d.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun (în proximitate)

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

Informații despre amplasament. Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasată în Zona centrală mun. Ramnicu Sarat, subzona pietonală str. Victoriei.

Zona studiată este una mixtă.

Caracteristici fizice ale terenului:

- o Suprafața terenului indivizat aferent în cota parte: S = 45,81 mp (10,63 și 35,18 mp)
- o Deschiderea la stradă: conform extra cf
- o Dimensiuni: conform extra cf
- o Topografie/relief: plană
- o Formă: regulată – conform extra cf
- o Acces: din drum public asfaltat

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

str. Victoriei	Drum asfaltat	Public
Aleea Belsugului	Drum asfaltat	Public

- o Utilități publice disponibile:
 - ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă – bransat
 - ✓ Rețea urbană de apă: existentă – bransat
 - ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - ✓ Rețea urbană de gaze: existentă – bransat
 - ✓ Rețea urbană de canalizare: existentă – bransat
 - ✓ Rețea urbană de iluminat stradal: existentă

- o Alte observații:

Caracteristici juridice:

- o Utilizare legală: SPATIU COMERCIAL
- o Servituți de trecere: Nu este cazul
- o Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

33275-C1-U2- SPATIU COMERCIAL

Regim de înălțime: F/P+4E

Risc seismic: Nu se cunoaste

AN PIF: 1980 (conform informatii reprezentant proprietar)

Suprafețele construcției:

- ✓ Sc = 134 mp (conform plan de amplasament si delimitare realizat de Robe Radian)
- ✓ Su = 130,25 mp (conform extras cf)

Clădirea 33275-C1-U2- SPATIU COMERCIAL are următorul sistem constructiv:

- ✓ Fundații din beton armat
- ✓ Structura de rezistență elemente structurale din beton armat
- ✓ Pereți de compartimentare din zidarie caramida/bca
- ✓ Pereți de închidere perimetrală din zidarie caramida/bca
- ✓ Planșee din beton armat
- ✓ Acoperiș din beton armat si hidroizolație
- ✓ Finisaje exterioare: fatada comerciala placata cu alucobond, termosistem+tencuieli de exterior fatada din Aleea Belsugului
- ✓ Instalații: electrice, sanitare, termice functionale
- ✓ Starea actuală: buna, aspect îngrijit
- ✓ Utilizare actuală: SPATIU COMERCIAL, optica medicala

Finisaje:

- ✓ Pardoseli din gresie si linoleum
- ✓ Tâmplărie ferestre: aluminiu cu geam termoizolant
- ✓ Tâmplărie uși: aluminiu cu geam termoizolant
- ✓ Finisaje pereți: zugraveli lavabile si placari cu faianta in grupurile sanitare
- ✓ Calitatea finisajelor: superioare, aspect îngrijit
- ✓ Starea tehnică a proprietății este buna.

Instalații interioare:

- ✓ Instalatii si dotari electrice functionale
- ✓ Instalatii si dotari termice – functionale, centrala termica proprie pe gaze si aer conditionat
- ✓ Instalatii si dotari sanitare – functionale

Notă:

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

Raport de evaluare

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 nr. 2568 pus la dispoziție: ✓ Data: 14.12.2016 ✓ Vanzator: SEKBAN C RIMIGLASS SRL ✓ Preț vânzare: 620.000 LEI (fara T.V.A)

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 comercial, parte dintr-o clădire.

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- Spațiu de tip comercial

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea – comercială.

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 altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole,

speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

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

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

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

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

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

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip - comercial, parte dintr-o clădire, 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 investițională

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.

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

Table 7: Key Transactions in Q3 2022 (selection)

Client	Proiect	Suprafață (m ²)	Tip de tranzacție	Sector
K&N	CTPark Bucharest West	52,300	New Lease	Retail
Prox Roma Park	Logistic Ploiesti	51,800	Renewal	Retail
Comava Agriusiness Romania	Lazar Afumati	15,000	Pre-lease	Distribution
SEB Cargo	CTPark Bucharest West	10,000	New Lease	Logistics
Logica	CTPark Bucharest	10,000	Renewal & Expansion	Logistics
Comiflex	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 mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietat 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 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; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Cererea pentru închiriere** – La data curentă există o incertitudine cu privire la evoluția pieței imobiliare; aceasta incertitudine este provocată pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la creșterea prețurilor proprietăților imobiliare, iar pe de altă parte costul creditării a crescut iar inflația face ca venitul disponibil al potențialilor cumpărători să scadă. Acești factori conduc în cele din urmă la scăderea puterii de cumpărare și implicit la cea a cererii solvabile.
- **Potențialii cumpărători și 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/inchiriere (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 livrate 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 finalizate 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: 2,934,932 m²
Completions: 71,400 m²

Center
Stock: 521,400 m²
Completions: 48,000 m²

South
Stock: 679,400 m²
Completions: 40,150 m²

North-East
Stock: 121,000 m²
Completions: 1,500 m²

South-West
Stock: 164,500 m²
Completions: 0 m²

South-East
Stock: 122,000 m²
Completions: 0 m²

North-West
Stock: 818,000 m²
Completions: 5,500 m²

West
Stock: 360,500 m²
Completions: 63,500 m²

Source: JLL Research

Table 8: Pipeline for Q4 2022 (Selection)

Project Name	City / Region	Size (sqm)	Project Type
CTPark Bucharest West	Bucharest	71,000	Expansion
CTPark Oradea	Oradea	60,500	Expansion
CTPark Timisoara	Timisoara	49,400	Expansion
EL Park II	Bucharest	30,000	Expansion
in Car Bacau	Bacau	24,000	New project
Mures City Logistics	Targu Mures	16,500	New project
CTPark Bucharest	Bucharest	10,000	Expansion
TRC Park Bacau	Bacau	8,700	Expansion

NIVELUL CHIRII OR SI AL GRADULUI DE OCUPARE

Chiriile pe piata incep sa creasca usor

Presat de costurile mai mari de constructie si inflatiya, chirile spațiilor industriale au continuat să crească în Q3 2022, o creștere 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, chirile sunt situate între 3,85 € și 4,25 €/m²/lună în regiunea București și Ilfov și între 3,25 € și 4,25 €/m²/lună în celelalte regiuni ale României.

Gradul de neocupare a început sa crească ușor

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.

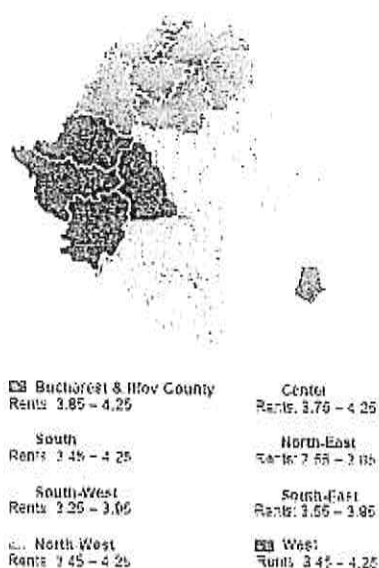
Map 3: Rents by Region (€/ m²/ month)*

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%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- prețurile solicitate pentru închiriere* – între 10-15 euro/mp/lună
- gradul de ocupare – în cazul închirierii este de aprox. 85-95%
oferta de vânzare teren liber: între - 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 **vânzarea**, 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 că 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 proprietăților.

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 de evaluare în prezent în economia României se desfășoară în prezent în condiții de mare incertitudine și generarea sancțiunilor internaționale fără precedent. Sancțiunile economice aplicate de statele împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiei prime au crescut, adăugându-se la inflația existentă. Economie europene sunt cea mai expusă la risc și anticiparea de riscuri care au legătură economică cu Rusia și Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc posibil de recesiune și de lipsă de aprovizionare, pe lângă presiunea cauzată de alinații de energie.

Informațiile de piață sunt evaluate pe baza datelor de la data curentă fără a putea fi făcute vreo prognoză de evoluție/potențialitate economică asupra valorii de piață a proprietății 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. Râmnicu Sărat și zone similare.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind contruită 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 red dezvoltarea terenului;
- 2) schimbarea utilizării actuale;
- 3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și red dezvoltarea 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
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu
Industrial	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 comercial.

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 comercială*. 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)*

ilizarlo a

ilizarlo a

a. terapan

References

salivate

le user l

coasta a

1

— — —

172 4823

Index

schilb

1. **Introduction**

1500-1510

1500-1510

References

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.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată *abordarea prin piață*.

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:

209.720 EUR, echivalent 1.057.450 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

deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de înlocuire net al construcției/spatiului comercial evaluat. Din valoarea de piață obținută în abordarea prin venit s-a scăzut valoarea construcției, rezultând astfel valoarea terenului. Doar valoarea construcției/spatiului comercial evaluat a fost estimată la:

205.210 EUR, echivalent 1.035.214 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 = 209.720 EUR (construcție și teren)
Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate = 205.310 EUR (doar construcția)

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se închiriaza în detrimentul tranzacționării, fiind achiziționat preponderent în scopul utilizării comerciale de către chiriași. Dpdrv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin venit - capitalizarea directă.

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este metoda capitalizării directe din cadrul abordării prin venit. 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 venit, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la:

VALOAREA DE PIAȚĂ SPATIU COMERCIAL, din care*:	209.720 EUR	1.057.450 LEI
Valoare construcție	205.310 EUR	1.035.214 LEI
Valoare teren total 45,81 mp aferent, din care:	4.410 EUR	22.236 LEI
teren 10,63 mp	1.023 EUR	5.160 LEI
teren 35,18 mp	3.387 EUR	17.076 LEI
*Alocarea pe componente din cadrul raportului de evaluare reprezintă procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului. Alocarea valorii proprietății imobiliare între cele două componente ale imobilului (teren și construcții) a fost realizată prin deducerea valorii construcției din valoarea proprietății imobiliare, rezultând valoarea terenului.		

Valoarea de piață nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 5,0422 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

7. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin cost - Metoda costurilor segregate

Metodologia acestei abordări cuprinde următoarele etape:

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

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

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", autor Cornelii Schiopu, editată de către Editura IROVAL București împreună cu indicii de actualizare adecvați 2024-2025. Prin această procedură s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

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.

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

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

Suprafața construită utilizată în calcule de 184 mp a fost preluată din planul de amplasament și delimitare întocmit de Robe Radian.

Raport de evaluare

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE											
Sursa costului de nou			Date privind proprietatea subiect:								
			suprafata teren (S _t)		45,81 mp						
			suprafata construita (Ac)		184 mp						
			suprafata desfasurata (Ad)		184 mp						
			data punerii in funct. (PUF)		1980						
Sursa costului de nou			curs TVA		19%						
			curs valutar BNR, la data evaluarii		5,0422 lei / eur						
Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 106											
Nr Or	DENUMIRE SUBSISTEM	Subansamblu	Suprafata cons./desf.	Cost unitar conf. catalog	Indice actualizare	Cost franc	Corectie Manop	Cost de nou (Integral finalizat)	Costul necesar finalizarii proiectului	Stadiul final la data evaluarii	
			A [mp]	B [lei/mp]	K	D	E	F=AxBxKxDxE [lei]	G [lei]	H=f-xG [lei]	H=f-H [lei]
1	Infrastructura	DEPSA/ALOCARE	184	437,3 lei	2,1229	0,997	0,965	172.161 lei	0 lei	- lei	172.161 lei
2	Structura	DEPSA/ALOCARE	184	1.592,4 lei	1,6076	0,997	0,965	453.188 lei	0 lei	- lei	453.188 lei
3	Finisaj marm.	PSURAC	184	1.242,3 lei	3,1492	0,997	0,965	692.584 lei	0 lei	- lei	692.584 lei
4	Instalatie electrica	ELIAC	184	450,8 lei	2,1395	0,997	0,965	172.336 lei	0 lei	- lei	172.336 lei
5	Instalatie termica	SALIC	184	119,7 lei	2,1337	0,997	0,965	45.213 lei	0 lei	- lei	45.213 lei
6	Instalatie de incalzire	HSAC	184	74,8 lei	2,4706	0,997	0,965	32.715 lei	0 lei	- lei	32.715 lei
7	Terasa necirculabila	TERENIHE	45,81	87,9 lei	2,2644	0,997	0,965	8.850 lei	0 lei	- lei	8.850 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII								1.577.047 lei	0 lei	- lei	1.577.047 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA								1.325.249 lei	0 lei	- lei	1.325.249 lei
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA								262.832 €	0 €	- €	262.832 €
COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA								1428 €/mp	0 €/mp	- €/mp	1428 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE SI INDIRECTE ALE DEZVOLTARII	262.832 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)	0%
3. COSTUL DE NOU (CN)	262.832 €
4. DEPRECIERIE TOTALA (D _{TOTALA} = D _{FIZIC} + D _{FUNCT} + D _{EXT})	22%
4.1. Depreciere fizica (D _{FIZIC})	0 €
4.2. Depreciere functionala (D _{FUNCT})	0 €
4.3. Depreciere externa (D _{EXT})	0 €

5. COSTUL NET (= CN - D _{TOTALA})	1.116 €	205.310 €	
6. CENTRALIZATOR CLADIRI SI CONSTRUCTII	Unitar	Total EUR	Total LEI
Spatiu comercial	1.116 €	205.310 €	1.035.214 lei
7. VALOAREA TERENULUI PRIN ALOCARE	96 €	4.410 €	22.236 lei

In concluzie, doar valoarea constructiei rezultata prin abordarea prin cost este:

Mândricei Mihaela-Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 31

Anexa 2 - 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 practice pe piata imobiliara specifica pentru spatii similare in zona sunt la un nivel mediu de 10-15 euro/mp/luna. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtinabile pentru proprietatea evaluata, de 14 EUR/mp/luna
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

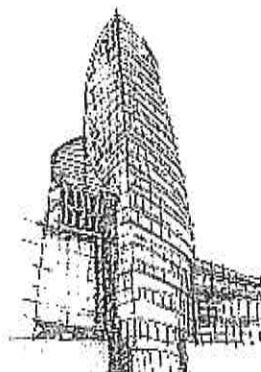
Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii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

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 8-10% 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 9%

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



Raport de evaluare

pentru fiecare in parte – 1000 mp pentru birouri), de cea mai buna calitate si in cea mai buna locatie din piata, la data raportarii. "Chiria Prime" ar trebui sa reflecte nivelul la care tranzactiile relevante sunt finalizate in piata la momentul respective, dar nu trebuie sa fie identice cu oricare dintre ele, in special in cazul in care nivelul tranzactiilor este limitat sau exista doar cateva oferte.

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

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

NB: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.

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

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

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

Locatie	Central	Piata Victoriei
	Semi-central	Floreasca, Barbu Vacarescu, Piata Presei, Politehnica, Lujerului
	Periferic	Baneasa, Pacii, Pipera

- Ratele de capitalizare raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriat la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- Ratele de capitalizare raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit aferent, ci reflecta pretul raportat.
- Estimările ratelor de capitalizare sunt bazate atat pe tranzactiile inchise in ultimii ani, cat si pe negocierile avansate.
- Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/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 existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.
- ✓ Ratele de capitalizare raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, 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 aferent, 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 aferent, 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 DĂTĂ DE CBRE ROMÂNIA

CBRE România			
Sermoniaș	Cluj Napoca	Oradea / Sibiu / Brașov / Timișoara / Iași / Constanța	Cluj Napoca / Sibiu / Brașov / Timișoara / Iași / Constanța
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 21 Central: 15-21 Semicentral: 13.00-17.00 Periferie: 10-12	11 - 17.50	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	12.1%	Iași: 14.7% Cluj Napoca: 12.5% Brașov: 9.3% Timișoara: 14.9%	10%-16%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00% - 8.50%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	80	50 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.00%-8.00%	9.00%-10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.75 pentru suprafețe < 10.000 mp 3.80 - 4.50 pentru suprafețe > 10.000 mp	3.70 - 4.75 în funcție de suprafață	3.40 - 4.75 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	6.0%	3.8%	2.4%
Rata de capitalizare (%) *	7.50%	7.65% - 8.60%	8.10% - 10.15%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN DATA 04/2024

Colliers International							
Spații de birouri	Tipul spațiului	Localizare	Prețuri primare (lași, Cluj Napoca, Iași, Timișoara, Constanța)	Prețuri secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Pitești, Iași)			
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	19 - 22	13 - 16,5	8 - 12		
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	13.00%	Timișoara, Iași	13.5	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centra comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparența redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00-9.50%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.60% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
Spații Industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	4.0 - 4.75	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

INSTRUMENTAL DE EVALUARE

Darius DRS			
Segmentul de piață	Indicelui	Orășenești (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orășenești (Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iasi: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brasov: 10 - 18,5 Timisoara: 13,5 - 18 Constanta: 7 - 16	Sibiu: 9 - 14 Craiova: 13 - 18 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 10% Ploiesti: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	Clasa A: 7 - 8%	Clasa A: 8 - 9,5%	Clasa A: 8,5 - 10%
	Clasa B: 8 - 9%	Clasa B: 8,50 - 10%	Clasa B: 9 - 10,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	Ultracentral: 20 - 60 Central: 20 - 40 Median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brasov: 15 - 36,5 Timisoara: 20 - 30 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Targu Mures: 10 - 17 Ploiesti: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artère comerciale principale: 7 - 8%	Artère comerciale principale: 8 - 9,5%	Artère comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artère comerciale secundare: 8 - 9%	Artère comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artère comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 7,0	Iasi: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brasov: 3,5 - 7,5 Timisoara: 3,5 - 5,5 Constanta: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Targu Mures: 2,5 - 5 Ploiesti: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 5 - 10% Ploiesti: 10% Pitești: 10% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9,5%	8,5% - 10,5%	9% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

INFORMAȚII DE CONȚINUT

Cushman & Wakefield Echinox			
Spațiul de birouri	Localități	Președinte (Cushman & Wakefield Echinox)	Președinte (Cushman & Wakefield Echinox)
Spații de birouri			
Chiria contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 15 - 16 Periferic: 9 - 13.5	12 - 17	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.2%	Iași: 19.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.4% Timișoara: 9.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.00 - 8.50%	9.00 - 10.00%
Centre comerciale			
Chiria cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	55 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chiria medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5.000 mp; 4.00 - 4.30 pentru suprafețe > 5.000 mp	4.00 - 4.65 în funcție de suprafețe	4.00 - 4.30 în funcție de suprafețe
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

66 VALOAREA

10 Partnere - JLL preferred partner			
Sectorul activitatii	Profilul	Orasul Timisoara, Iasi, Sibiu, Constanta, Braila, Corbani	Orasul Cluj Napoca
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasă A (eur/mp/lună)	Central: 18 - 22 Semicentral: 14.5 - 18.0 Periferie: 9 - 14.0	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.6 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.8%	Cluj: 9.1% Iasi: 14.3% Brașov: 6.1% Timișoara: 13.7%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% for Brașov	9.00 - 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	67-80	30-37	19-25
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 8.75%	8.75 - 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasă A (eur/mp/lună)	4.35 - 5.00 (suprafete < 10,000 m²) 3.70 - 4.50 (suprafete > 10,000 m²)	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață	3.80 - 5.00 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare	4.8%	Cluj: 0% Iasi: 0.9% Brașov: 10.4% Timișoara: 6.7%	4.1%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 - 9.00%	9.00 - 10.00%

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Knight Frank			
Semnificații naționale	Simbol	Destinație (Scara, Locuri de Parcare, Amplasare, Construcție)	Unități de măsură (m ² , mp, km ² , ha, etc.)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime headline: 22	12 - 16	8 - 12
	Central: 16-19		
	Semicentral: 14.5-16.5		
	Periferic: 9-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	12.0%	10-12%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.25%	8 - 8.5%	9 - 10%
Spații Industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	4.0 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	4%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%

SE VALOAREA

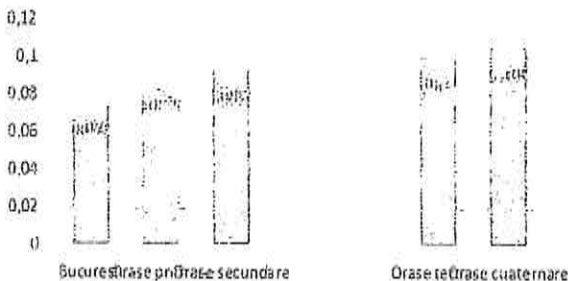
Extras din Revista Valoarea nr. 46 Q1 03.2025

Sursa: <https://www.anevar.ro/p/media/publicatii/revista-valoarea-oriunde-este-ea>

Calculul efectuat pentru determinarea valorii de piață a proprietății este prezentat în tabelul următor:

ABORDAREA PRIN VENIT (metoda capit. directe)		TOTAL	Spatiu comercial
Suprafata utila estimata (mp)		130 mp	130,25 mp
Suprafata utila estimata (mp)			14 €/mp
Chiria lunara (€/luna)		1.824 €	1.824 €
Venituri brute potentionale VBP (€/an)			21.882 €
Pierderi din neocupare și necolectarea de chirii (%)			5%
Venituri brute efective din chirie (€/an)			20.788 €
Alte venituri (AV)			0 €
Total VBE (€/an)			20.788 €
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
- FIXE	- Taxe proprietate	6.320 lei	1.254 €
	- Asigurare	729 lei	145 €
	- Altele / concesiune anuala	500 lei	99 €
	- Subtotal cheltuieli fixe		1.497
- VARIABLE	- Management	0%	0 €
	- Administrator	0%	0 €
	- Salarii personal intretinere	0%	0 €
	- Utilitati spatii comune	0%	0 €
	- Reparatii-intretinere	2%	416 €
	- Altele	0%	0 €
	- Subtotal cheltuieli variabile		416 €
Total cheltuieli de exploatare (€/an)		9,2%	1.913 €
Venit Net din Exploatare VNE (€/an)			18.875 €
Total VNE (€/an)			18.875 €
Rata de capitalizare			9,0%
Valoare (€)			209.720 €
Cheltuieli necesare imediat dupa achizitie		€/mp Su	€/mp
		€/Spatiu	0 €
VALOARE ESTIMATA			209.720 €
			1.057.450 lei
		(€/mp Su)	1610 €/mp
VALOARE DE PIATA		1.057.450 lei	209.720 €
(Metoda capitalizarii venitului)			Curs Valutar BNR: 5,0422 lei/€

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT

CHIRIA DE PIATA	Au fost analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chirii solicitate de catre proprietari pentru imobile similare proprietatii subiect. In paralel au fost analizate si informatii publicate in studiile intocmite de mari companii specializate in domeniul imobiliar - CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. Aceste chirii sunt de tip triplu net, ceea ce inseamna ca toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chirii utilizate in cadrul prezentei abordari. Avand in vedere ca suprafata inchiriabila a imobilului, folosinta si utilizata in mod exclusiv de catre chiriasi, este egala cu intreaga suprafata utila a proprietatii subiect, consideram obtenabila o chirie de 1824 Eur/luna/proprietate. Conform informatiilor preluate de la proprietari si reprezentantii acestora, chirii practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."
PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NECOLECTAREA CHIRII	Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare. Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chiriei de 5 %.
RATA DE CAPITALIZARE	Rata de capit. (3%) a fost estimata functie de tipul proprietatii si piata specifica. Rezultatul este coerent cu studiile realizate de catre CBRE, Colliers, Knight Frank, JLL, Cushman & Wakefield. 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  de catre evaluator prin ajustarea ratelor preluate din studiile de piata, in 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 s.a.m.d).
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	Conform uzantelor de pe piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele de proprietate (1,3% din valoarea impozabila) si taxele pentru asigurare (care in mod uzual reprezinta un cost anual de cca. 0,15% din costul de nou, fizic depreciat). La acestea au mai fost adaugate cheltuieli legate de management, mentenanta si alte mici cheltuieli periodice.

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

V venit = 209.720 EUR, echivalent 1.057.450 LEI

[Signature]
Vandricea Mihai-Enighe

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Nr. Crt.	Comparabile	Chirie unitara €/mp	Arie utila mp	VBP €	Rata de ocupare (%)	VBE €	Cheltuieli de exploatare (%)	VNE €	Pret oferta €	Rata de capit. ¹⁾ %
1	Oferta 1 - Victoriei	14	64	10.752	95%	10.214	5%	9.704	115.000	8,9%
2	Oferta 2 - Victoriei plan secund	12	55	7.920	90%	7.128	5%	6.772	79.900	8,9%
3	Oferta 3 - Deu 1918	10	55	6.720	85%	5.712	5%	5.426	68.000	8,4%
Utilizand informatiile relevante din piata specifica proprietatii subiect, consideram adecvata utilizarea unei rate de capitalizare de:										9,0%

¹⁾ Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decatate in arealabil cu marja de negociere oferenta ofertei

²⁾ Intrucat informatiile disponibile pe piata nu se refera la tranzactii efective, ci la oferte curente de vanzare, inainte de a fi introduse in formula de calcul a ratei de capitalizare, preturilor de oferta au fost acotote cu marja de negociere indicala de piata specifica (5-10%).

VALOARE IMPOZABILA & TAXA PE PROPRIETATE

Spatiu comercial

Suprafata utila a cladirii (Su)			184 mpSd
Suprafata desfasurata a cladirii* (Sd)			1428 €/mpSd ²⁾
Costul de nou - unitar			100%
COST DE NOU			262.752 €
din care: -cladire initiala		100%	262.752 €
- modernizari/extinderi		0%	0 €
Varsta Cronologica - Cladirea Initiala =			44 ani
Varsta Cronologica - amenajari =			ani
VARSTA CRONOLOGICA PONDERATA (V _{cp}) ³⁾			44 ani
STAREA TEHNICA A CONSTRUCTIEI =			Buna ⁴⁾
MEDIUL DE FOLOSINTA =			Normal ⁵⁾
	VECHIME	DEPRECIERE	
(V1)	40	D1 =	58
(V2)	45	D2 =	64
DEPRECIERE FIZICA NORMALA (conf GEV 500 - Anexa 2)		Dfn =	62,80%
VALOARE IMPOZABILĂ (CN - D _{FIZICA NORMALA} - D _{FUNKT.})			97.744 €
			486.187 lei
TAXA DE PROPRIETATE:			6.320 lei
(1,3 % din valoarea impozabila)			

Abrevieri utilizate:

Dfn = Depreciere fizica normala

D1 = depreciere fizica normala pt. vechimea V1 (%)

D2 = depreciere fizica normala pt. vechimea V2 (%)

V1 = Vechimea V1 (ani)

V2 = Vechime V2 (ani)

Vcp = Varsta cronologica ponderata (ani)

Obs: * Atunci cand suprafata desfasurata nu rezulta din documente, se aplica regula din codul fiscal:

Sd=140%*Su

$$D_{fn} = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (Vcp - V1)$$

TABELUL NR. 12

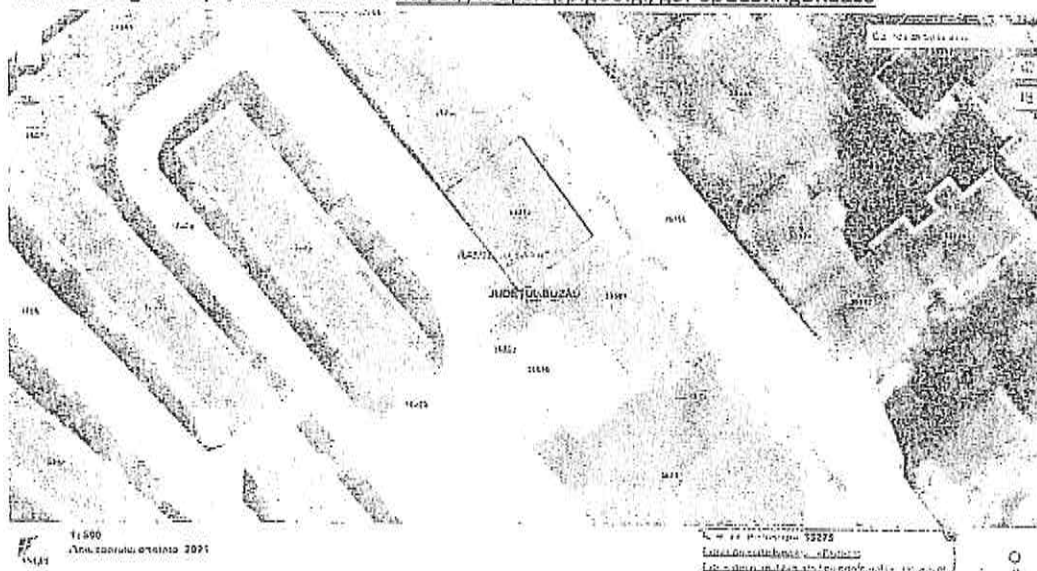
Vechime (ani)	Clădiri comerciale pentru depozitare - comercializare și distribuție; magazine (1.5.2)											
	Structura											
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.), beton armat sau metal						Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat					
	Modul de închidere											
	Cu închidere perimetrală (1.5.2.1)			Cu închidere, parțială (tip șopron) (1.5.2.2)			Cu închidere perimetrală (1.5.2.3)			Cu închidere parțială (tip șopron) (1.5.2.4)		
	Starea tehnică											
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	7	14	-	-	-	-	-	-	5	6	7
6	5	12	19	5	6	7	5	6	7	10	11	12
8	10	17	24	7	8	10	9	10	11	15	16	17
10	15	22	29	12	14	16	13	14	15	20	21	22
15	21	28	35	24	26	29	25	26	28	37	39	41
20	27	34	41	36	38	42	37	38	41	54	57	60
25	33	40	47	48	51	55	49	51	54	72	76	80
30	39	46	53	60	62	68	61	64	67	90	95	100
35	45	52	59	72	77	81	73	77	81	-	-	-
40	52	58	65	86	90	95	85	90	95	-	-	-
45	59	64	71	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	66	71	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	73	78	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	80	85	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Valoarea primei anuale de asigurare a fost estimată de evaluator ca fiind $729 = 0.15\% \cdot 486.187$ Lei

Anexa nr. 3 - Poziția proprietății în cadrul localității:



Sursa Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/g3FCpEE3xRgBKz8>



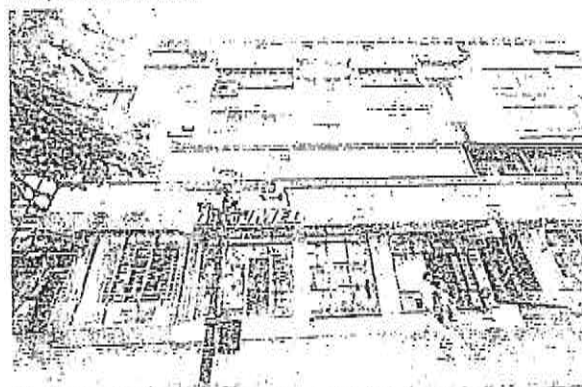
Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Anexa nr. 4 – Fotografii

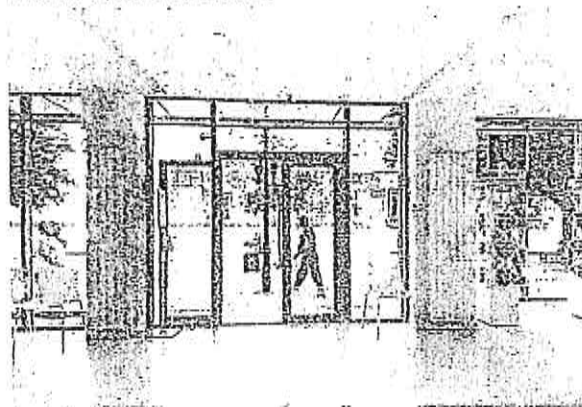
Acces si vecinatati – pietonal str. Victoriei



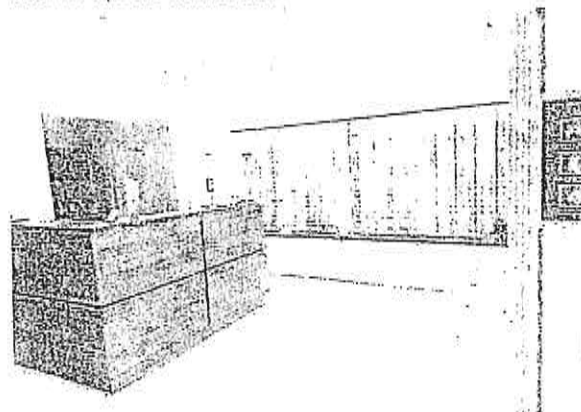
Pespectiva imobil



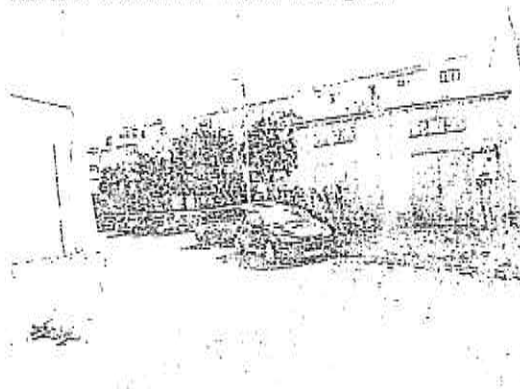
Interior spatiu comercial



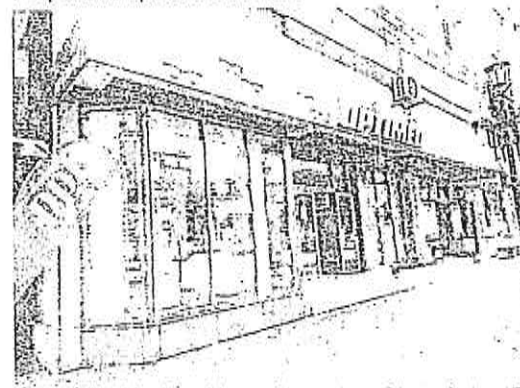
Interior spatiu comercial



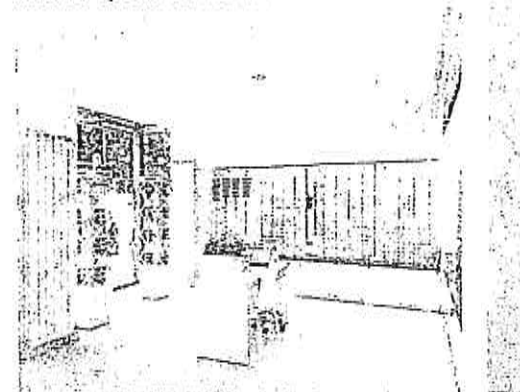
Acces si vecinatati – Aleea Belsugului



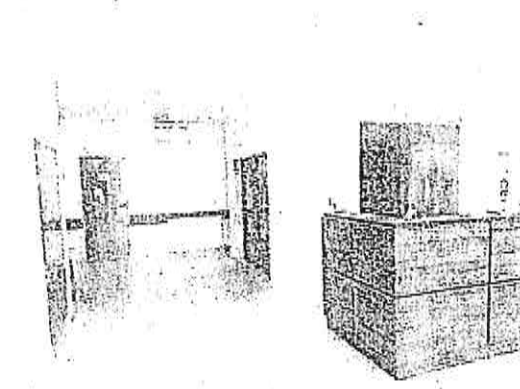
Pespectiva spatiu comercial



Interior spatiu comercial



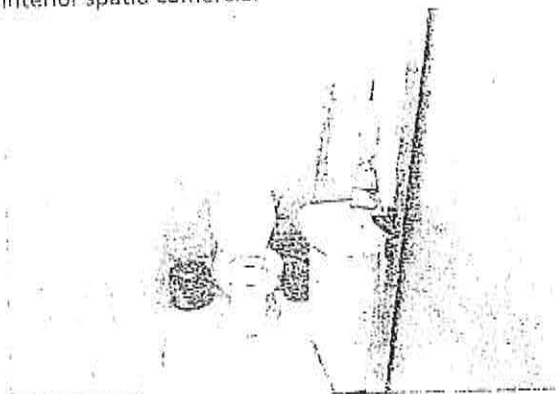
Interior spatiu comercial



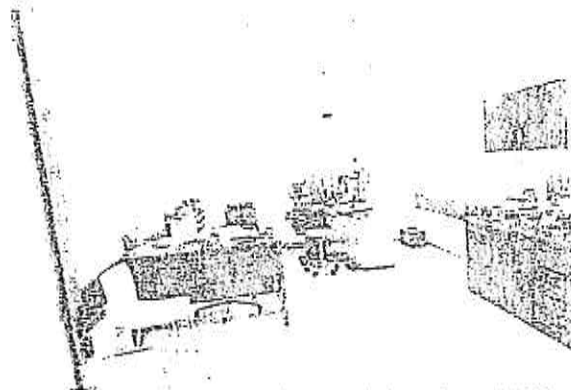
Interior spatiu comercial



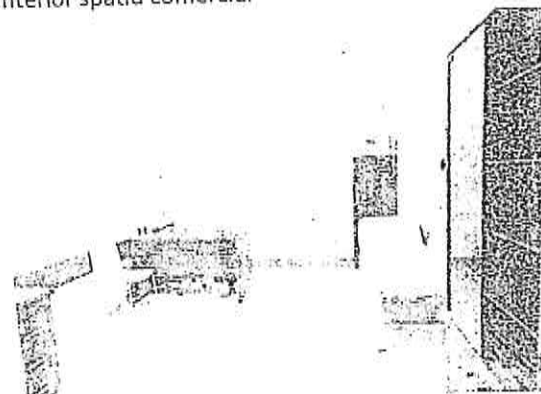
Interior spatiu comercial



Interior spatiu comercial

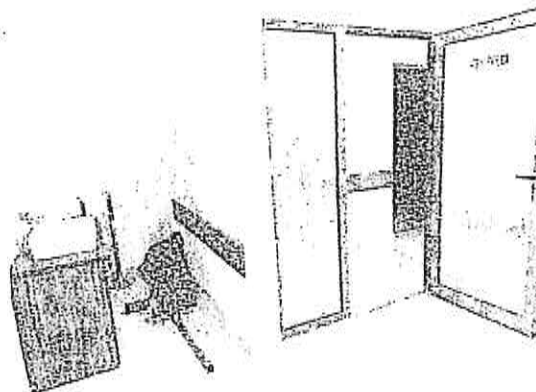
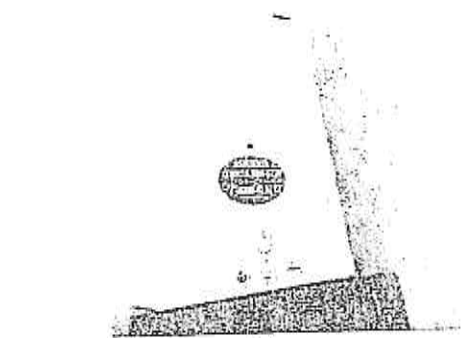


Interior spatiu comercial



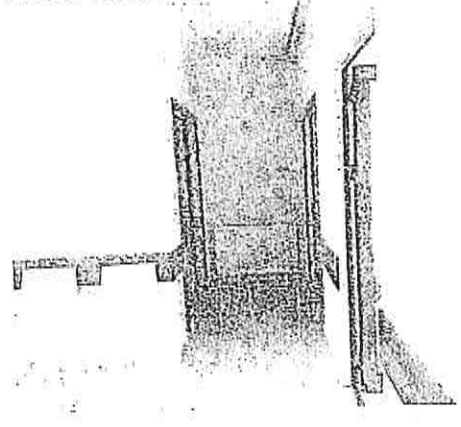
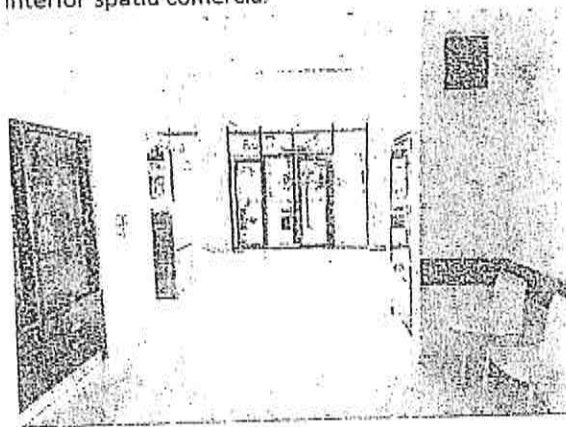
Interior spatiu comercial-centrala termica proprie

Interior spatiu comercial



Interior spatiu comercial

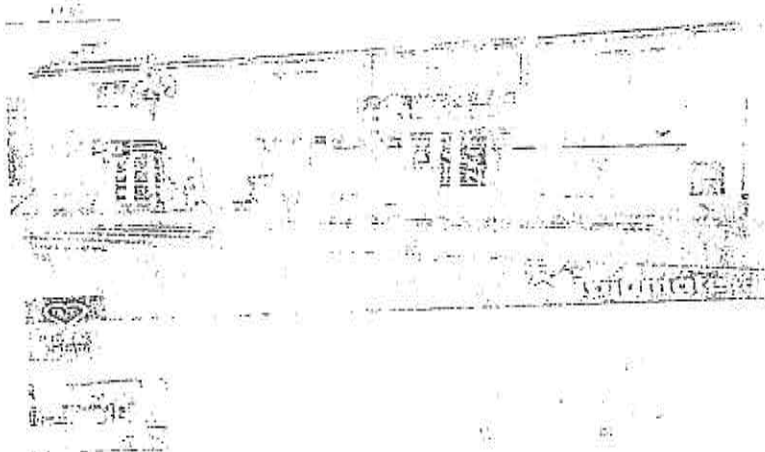
Interior spatiu comercial



Anexa nr. 5 – Informații de piață
Comparabile inchiriere

Spatiu Comercial|90mp|Stradal
Râmnicu Sărat, Buzău

1.000 EUR



KING
IMOBILIARE

1000 mp
1000 mp
1000 mp



Audi Q5
50TFSI quattro tiptronic S-Line
2021 68.500 KM + Dacia
74.300€ TVA Dacia Motor

	Central	Tip tranzacție	Inchiriere
1	Spații comerciale	90mp util 1000 mp	90

P72361

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial in Râmnicul Sărat

Spatiu de Comercial are o suprafata de 90 mp, cladire cu regim de înălțime P+1E

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoare unei luni de chiria.

Va asteptam sa il vedem impreuna (Agent Trifan
Id intern: P72361

Stadiu construcție: Finalizat
Comision cumpărător: 50%
Tip imobil: Bloc de apartamente

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici.
Assured by HomeZZ.ro

<https://laumate.ro/spatiu-comercial90mpstradal-16373904.html>

11 E/mp util, Au= 90 mp, str. Constantin Brancoveanu, vis-a-vis de Kaufland

Strada Primaverii 20 20/06/2024 08:37 341 € Preț inițial Descriere Spatiu de inchiriat Centrall Spatiu de inchiriat. ... str. Primaverii nr 20... langa MCA non stop. ... 30 metri Localizare Strada Primaverii 20 Râmnicu Sărat (BZ) Date proprietate Tranzactie: Închiriere Tip proprietate: Spațiu comercial S.utila: 30 m² Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inc... Etichete	Proprietar 40 ani, 314920
---	---

Sursa Argus, link anunt: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-centrall-IDiogPm.html>

Orice act de evaluare este valabil doar în scopul evaluării și nu poate fi folosit în alt scop.

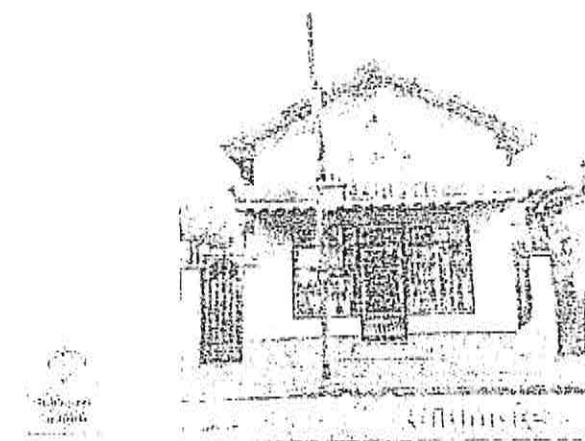
Spatiu Comercial | Ramnicu Sarat | 100 mp

☑ Ramnicu Sarat, Buzau

1.225 EUR

KING
IMOBILIARE

100
mp



BMW Seria 5

530e xDrive M-Sport

2024 • 15.000 KM • Hibrid Plug-In

77.490€ TVA Deducibil



Zone	Gara	po tranzit	Închiriere
10	Spatii comerciale	Suprafata utila (m²)	95

ID : P45701

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in zona strada Lalelelor.

Spatiul are o suprafata de 100 mp suprafata utila.

Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de mii de persoane zilnic.

De preferinta este pretabil pentru desfasurarea de activitati medicale, pentru cabinet stomatologic sau farmacie.

zona este favorabila acestor activitati.

Va asteptam sa il vedem impreuna!

Agent: Cristina Ivan
id intern: P45701

Suprafata totala: 100 m²
Stadiu constructie: Finalizat
Comision cumparator: 50%
Tip imobil: Centru comercial

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](https://homezz.ro).

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-ramnicu-sarat-100-mp-16379022.html>

12 E/mp util, Au= 100 mp, str Lalelelor nr 32, 1960, P+1E

Râmnicu Sărat (BZ)

29/01/2025 15:01

502 €

Preț inițial



Descriere

Spatiu Comercial de Inchiriat - Ideal pentru Birouri Moderne

Va prezentam oportunitatea de a inchiria un spatiu comercial exceptional, situat in Municipiul Ramnicu-Sarat. Acesta este perfect adaptat pentru o varietate de activitati profesionale, cum ar fi birouri de avocatura, consultanta, firme SC si PFA.

***Caracteristici ale Spatiului:**

- ***Suprafata Utila:** Aproximativ 40 mp, conform planului anexat.
- ***Facilitati Incluse:** - Grup sanitar propriu. - Incalzire prin pardoseala electrica. - Spatiu de depozitare disponibil (cu posibilitatea negocierii unor conditii suplimentare). - Aer conditionat pentru un confort optim. - Sistem independent de monitorizare video pentru securitate sporita. - Sistem de alarma integrat.
- Acces gratuit la internet si cablu TV.

***Locatie:**

- Amplasat strategic la aproximativ 200 m de Judecatoria Ramnicu-Sarat, pe Str. Gheorghita Lupescu, Nr. 42, acest spatiu ofera accesibilitate si vizibilitate excelenta.

Preț: 2500 de lei
luna (negociabil)

Contact

Proprietar

0373/560576

Localizare:

Râmnicu Sărat (BZ)

Data proprietarilor:

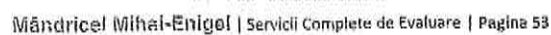
Tranzacție:	Închiriere
Tip proprietate:	Spațiu comercial
Sutile:	40 m ²

Sursa:

moldia.ro/www-portal-fraternal.ro/pentru...

Sursa Argus, link anunt: <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ideal-pentru-birouri-moderne-IDhURNp.html>

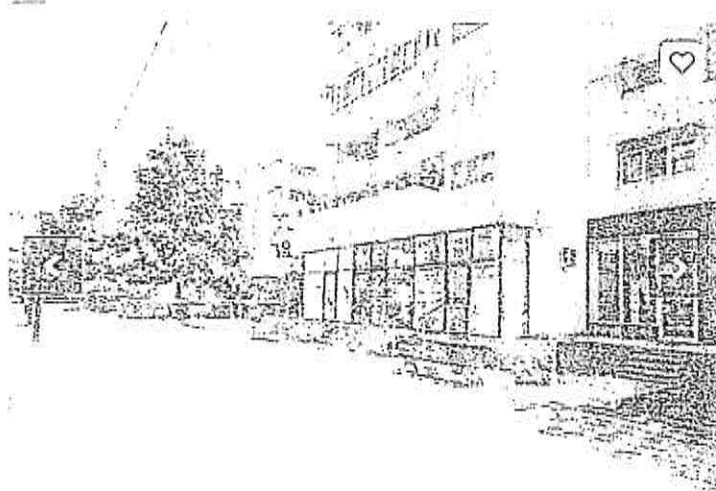
12 E/mp util, 40 mp, str. Gheorghita Lupescu, Nr. 42, +40762660574



Închiriez spatiu comercial in orașul
Râmnicu Sărat Jud Buzău situat pe
centrul c

950 ZUA

10.10.2018



Mihail Enache

0744-300210/928

Contactează vânzătorul

Bună, mă numesc Mihail Enache și sunt vânzătorul acestui spațiu comercial.

Închiriez

Închiriez

Distribuie anunțul pe

Facebook



Specificații

Suprafața utilă

76 mp

Descriere

Închiriez spațiu comercial în orașul Râmnicu Sărat Jud Buzău situat pe centrul civic în zonă de promenadă suprafață 65 mp !
Spațiul are centrală termică proprie , geam termopan etc.
Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați !

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-in-orasul-ramnicu-sarat-jud-buzau-situat-pe-centrul-c/0g50199e9id3799h29gf6h7034d0fide.html>

14,6 E/mp util, Au= 65 mp, Ac= 76 mp, str. Victoriei, bl. 16

Comparabila stradala langa subiect (str. Victoriei)

15 E/mp, are grup sanitar, bransament la gaze, dar fara centrala termica proprie, proprietar SRL, utilitatile se refactureaza, chiria se actualizeaza anual cu indicele de inflatie European HCPI

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/DWzWhm34hD21f2b69>

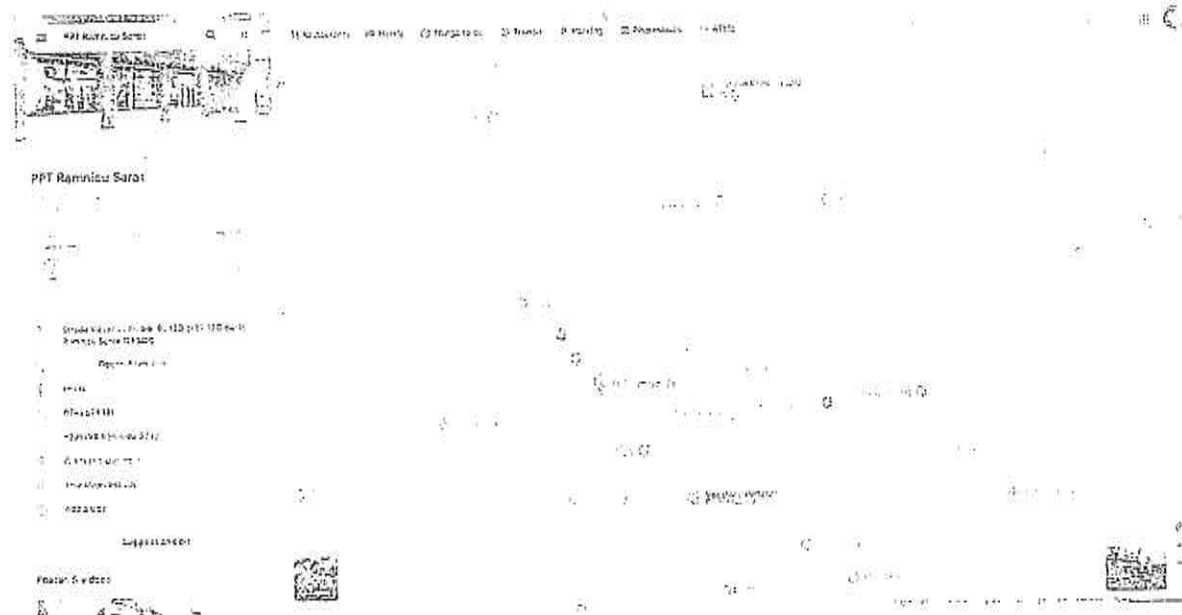
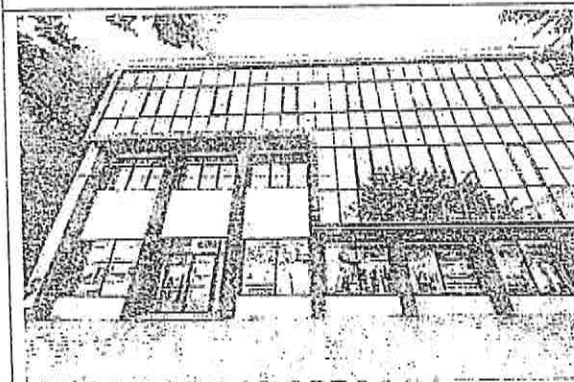
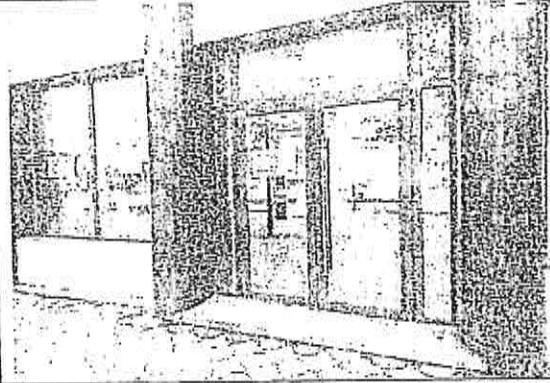


Foto din anunt



Râmnicu Sărat (BZ) 07/06/2024 20:24 20 € Preț inițial  Descriere Inchiriem Spatiu Comercial Central - Rm. Sarat Inchiriem Spatiu Comercial Central - Rm. Sarat pe Strada Milcov langa Magazinul Chinezesc si Xerox. Spatiu de lucru 32 mp impartiti pe 2 nivele. Centrala proprie. Curent electric. Apa curenta. Grup sanitar. Tamplarie termopan. Pentru mai multe detalii apelati va rugam la numarul de telefon al contului. Râmnicu Sărat (BZ) Date proprietate <table border="0"> <tr> <td>Tranzactie:</td> <td>Inchiriere</td> </tr> <tr> <td>Tip proprietate:</td> <td>Spatiu comercial</td> </tr> <tr> <td>Sutila:</td> <td>90 m²</td> </tr> </table>	Tranzactie:	Inchiriere	Tip proprietate:	Spatiu comercial	Sutila:	90 m ²	Proprietar
Tranzactie:	Inchiriere						
Tip proprietate:	Spatiu comercial						
Sutila:	90 m ²						

Sursa Argus, link anunt: <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-central-rm-sarat-ID4UN9.html>

5549203 - Râmnicu Sărat (BZ)

ISTOCANȘERA

Acțiuni ▼

LOCALIZARE ISTORIC (X)



+40 740 201 489

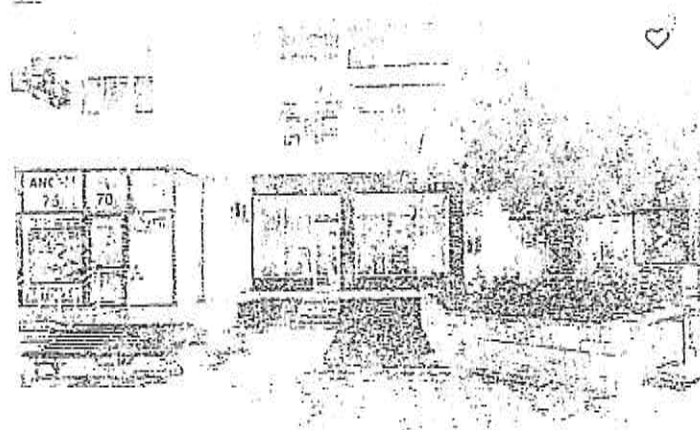
Comparabile vanzari spatii comerciale

Comparabila vanzari 1

Vând spațiu comercial în orașul Râmnicu Sărat, Buzău situat pe centrul civic în zona de promenadă!

115 000 EUR
1515 EUR/m²

115 000 EUR
1515 EUR/m²



Mihail Enache

Reprezentant

0744444444

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oare
dumneavoastră / Zărește valoare?

0744444444

0744444444

0744444444



Specificații

Suprafața utilă 76 m²

Descriere

Vând spațiu comercial în suprafață de 76 mp situat în zona comercială centrală a orașului Râmnicu Sărat, jud Buzău. Pentru orice alte detalii va rugăm nu ezitați să ne contactați.

Preț 1500 euro mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-spatiu-comercial-in-orasui-ramnicu-sarat-buzau-situat-pe-centrul-civic-in-zona-de-promenada/727d04f363327649d81655ih0069188d.html>

Au= 65 mp, Ac= 76 mp, str. Victoriei, bl. 16

Comparabila vanzari 2



PRIVAT ⓘ

Centru

Pe OLX din iunie 2021
Activ din 19.02

Imobiliare

☎ 076 848 4855

Te recomandăm din cauza acestei vânzări >

LOCALITATE

⊙ Râmnicu Sarat
Borzei

rat

[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 21 mai 2025



DE VÂNZARE / SPAȚIU COMERCIAL / Centru / Rm Sarat /

79 900 € Prețul e negociabil

⌕ PROMOVEAZĂ

⌕ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 55 m²

DESCRIERE

DE VÂNZARE !!

SPAȚIU COMERCIAL / RM SARAT /
ZONĂ CENTRALĂ / STR PRINCIPELE FERDINANT /
(IN SPATE LA CABINET ANALIZE SYNEVO)
SUPRAFATA : 55 MP
CENTRALĂ TERMICĂ
GRUP SANITAR
Acte Perfect In Regulă !
ROG SERIOZITATE !!
Preț : 79.900 Euro Negociabil !!
Tel : 0768 "48"48"55 " Sau Whatsapp

Ideal Pentru Investiție !!
Comision Cumparator 0 %

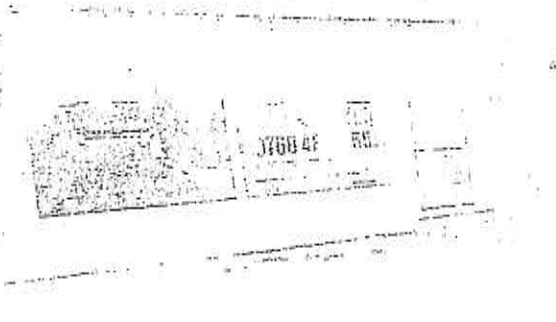
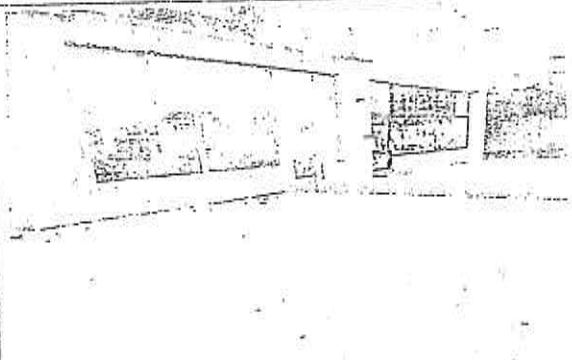
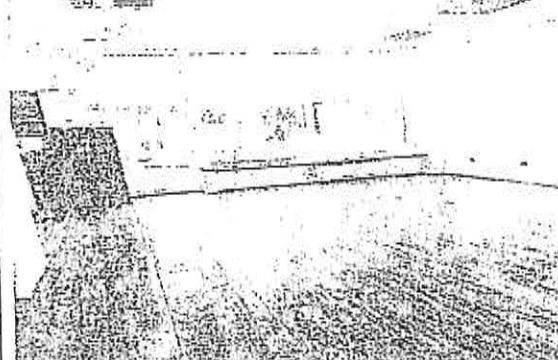
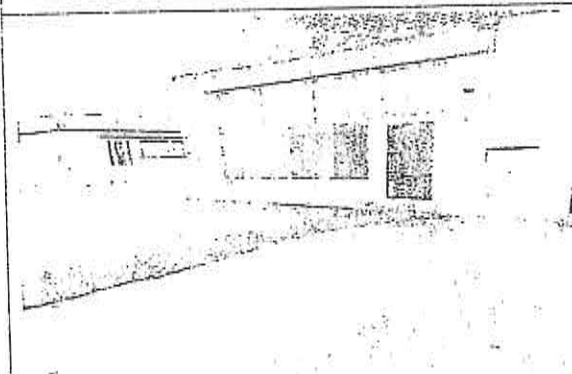
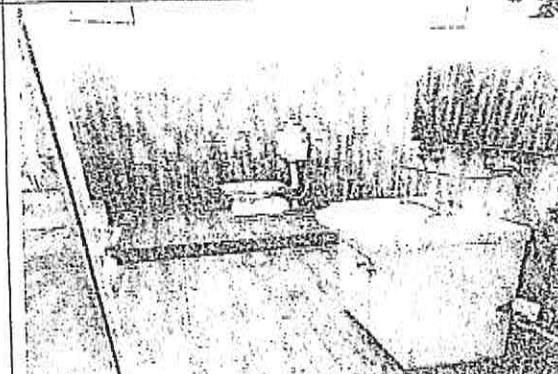
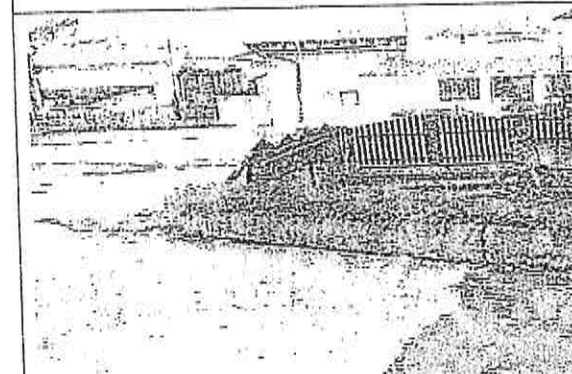
Spațiul din Data de 16.06.2025 Se închiriază !!
Cumpărătorul Poate Prelua Cu Chiriaș Spațiul !!

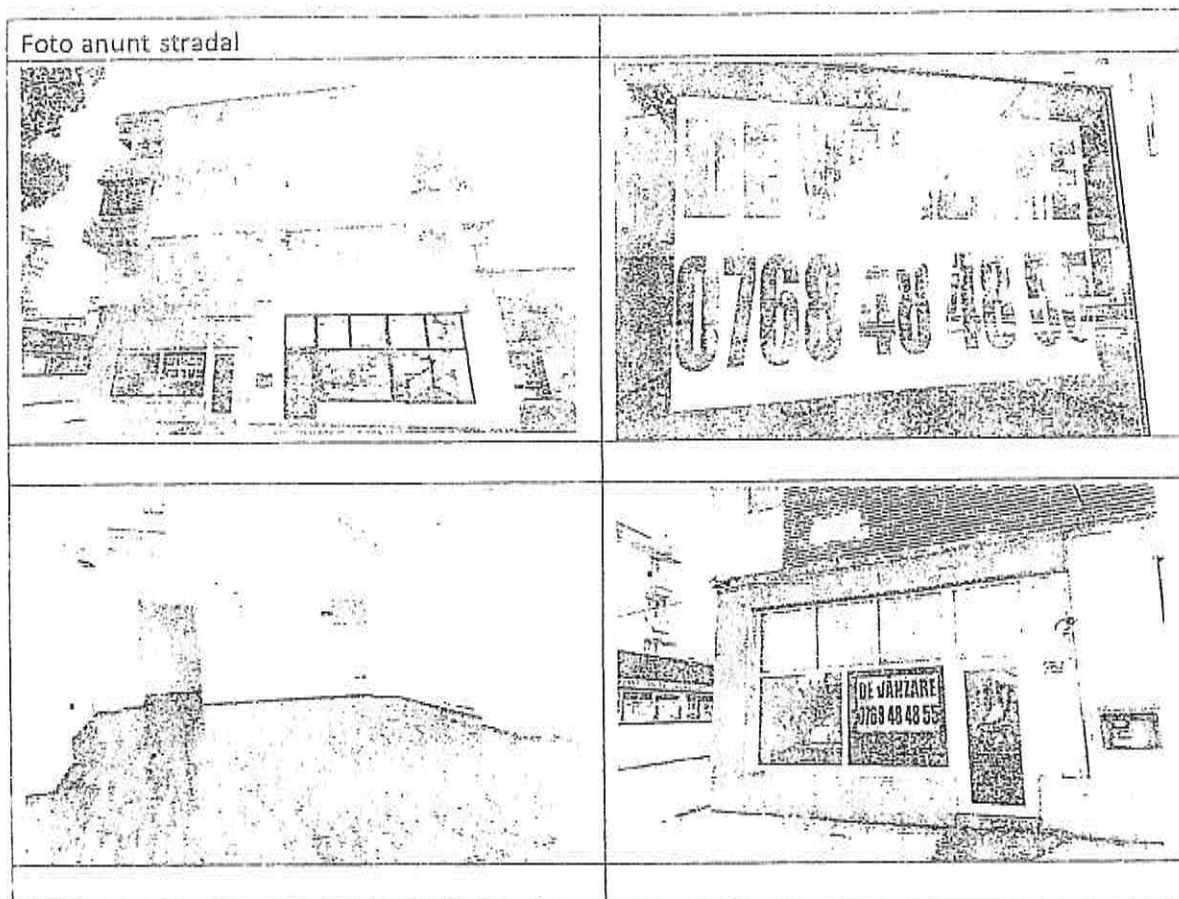
ID: 287065023

Vizualizări: 324

📄 [Reportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-spatiu-comercial-centru-rm-sarat-IDjqzWB.html>

Foto din anunt 	
	
	
	



80.000 E, aprox. 50-55 mp utili, Informatii obtinute telefonic de la agent imobiliar Claudiu Partal 0768484855



Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/XtoMn7qkE2ENThAM6>

Comparabila vanzari 3

Strada 1 Decembrie 1918 20/10/2024 06:03 68.000 € Pret initial Descriere Vand spatiu comercial cu chirie cabinet stomatologic Proprietar vand spatiu comercial situat in Ramnicu Sarat, Bld 1 Decembrie 1918, Bloc A6, parter. Spatiul are 56 m2 si dispune de toate utilitatile, centrala termica si 2 aparate de aer conditionat. Spatiul este inchiriat de 4 ani unui cabinet stomatologic, acestia dorind colaborarea pe termen nelimitat!!! Pretul este negociabil in limita bunului simt. Localizare Strada 1 Decembrie 1918 Râmnicu Sărat (BZ) Date proprietate Tranzactie: Vânzare Tip proprietate: Spațiu comercial Sutila: 56 m² Sursa https://www.olx.ro/d/oferta/vand-spatiu-c...	Proprietar
---	-------------------

Sursa Argus, +40769649470, link anunt:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-spatiu-comercial-cu-chirie-cabinet-stomatologic-IDiDVFH.html>

Anexa nr. 6 – Documente - in numar de 41 pagini de acte disponibile care au stat la baza raportului de evaluare (atasate in continuare pentru o claritate superioara la listare)

Anexa nr. 7 – Prezentarea evaluatorului - in numar de 1 pagini

Anexa nr. 6 - Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul, **Mihai-Enigel Mândricel**, economist de profesie, sunt absolvent al Facultății de Științe Economice, specializarea Finanțe-Bănci, din cadrul Universității Transilvania din Brașov.

Activez în domeniul evaluării bunurilor din anul 2017, fiind **membru titular ANEVAR**, cu specializările:

- **EPI** – Evaluarea Proprietăților Imobiliare
- **EBM** – Evaluarea Bunurilor Mobile

Experiența profesională acumulată include:

- **2017–2021** – evaluator în cadrul societății *FairValue Consulting SRL*, companie membră corporativă ANEVAR, cu acoperire națională, unde am realizat rapoarte de evaluare pentru majoritatea băncilor comerciale din România și pentru companii de renume, naționale și internaționale.
- **Din 2021 până în prezent** – evaluator intern în cadrul uneia dintre cele mai mari bănci din România, unde evaluez portofoliul de garanții imobiliare și mobiliare al instituției.

Tipuri de proprietăți evaluate:

- Imobile rezidențiale (apartamente, case, vile)
- Spații comerciale și birouri
- Imobile industriale (hale de producție, depozite, facilități logistice)
- Proprietăți generatoare de venit (hoteluri, pensiuni, benzinării, restaurante etc.)

Scopuri ale evaluării:

- Garantarea creditelor bancare
- Reorganizare financiară / eşalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

- Mașini, echipamente, instalații, utilaje, stocuri
- Evaluări realizate pentru scopuri diverse, similare celor menționate anterior

Evaluatorul deține o **poliță de asigurare pentru răspundere profesională** în valoare de **500.000 Euro**, conform cerințelor legale și standardelor ANEVAR.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 45110/11.08.2025

Primar
Cîrjan Șorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 10,63 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău

Pentru cererea nr. 13547/05.03.2025 formulată de domnul Dumitru Valentin în calitate de administrator al SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA prin intermediul careia solicită cumpararea unui teren - cota indiviza în suprafața măsurată de 10,63 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, bloc. 13A, parter, județul Buzău.

În urma întrunirii Comisiei constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus menționată și :

Având în vedere:

- Prevederile art. 41, alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform căroră „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... *autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „(1) *Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*”;
- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră bunurile care fac parte din domeniul

privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitile nr. 2007 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau avand nr. inventar 2221;

luand in considerare:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 13547/05.03.2025 a domnului Dumitru Valentin in calitate de administrator al SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, prin care solicita cumpărarea terenului - cota indiviza, în suprafață măsurată de 45,81 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter judetul Buzau;
- Contractul de Concesiune nr. 266/23.01.2008, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat, în cadrul căruia SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA are calitatea de concesionar a terenului în suprafață măsurată de 10,63 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;
- Autorizația de desființare nr. 1585/23.02.2018;
- Extrasele de carte funciară pentru cărțile funciare nr. 33275 și 33275-C1-U2;
- Referatul nr. 45099/11.08.2025 prin care se stabileste pretul minim de vanzare, pentru imobilul-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, este de 6140 lei(din care TVA 980,40 lei) pentru suprafata de 10,63 mp si 20.320,44 lei (din care TVA 3244,44 lei) pentru suprafata de 35,18 mp.
- Raportul de evaluare pentru terenul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, inregistrat la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat cu nr. 33855/17.06.2025.
- Certificatul de Urbanism nr. 94/21.07.2025.

raportat la :

- Raspunsul dat de Compartimentul Contecios Administrativ și Juridic in adresele nr. 40544/21.07.2025, 40781/18.07.2025, 40916/21.07.2025 si 41183/22.07.2025.
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 45055/11.08.2025;
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 45058/07.07.2025;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarea nr. 40497/17.07.2025;

- Raspunsul dat de Compartiment Spațiul Locativ in adresa nr. 40912/21.07.2025;

propune stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 10,63 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bl. 13A, parter, județul Buzău.

Presedinte comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit:

Secretar Comisie
Trufasu Alina Marinela

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Sfintes Mihaela - CO

Prutianu Sabina Elena

Rosu Petru



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 45108/11.08.2025

APPROBATE
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării cu drept de preempțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 35,18 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău

Pentru cererea nr. 13547/05.03.2025 formulată de domnul Dumitru Valentin în calitate de administrator al SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA prin intermediul careia solicită cumpararea unui teren - cota indiviza in suprafata masurata de 35,18 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, bloc. 13A, parter, judetul Buzau.

În urma întrunirii Comisiei constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus menționată și :

Având în vedere:

- Prevederile art. 41, alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform căroră „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... *autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „(1) *Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*”;
- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră bunurile care fac parte din domeniul

privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitiile nr. 2012 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau avand nr. inventar 2350;

luand in considerare:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 13547/05.03.2025 a domnului Dumitru Valentin in calitate de administrator al SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, prin care solicita cumpărarea terenului - cota indiviza, în suprafață măsurată de 45,81 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter judetul Buzau;
- Contractul de vanzare autentificat sub nr. 2568/14.12.2016 de catre Birou Individual Nicoara Elena;
- Contractul de Concesiune nr. 09/03.015.2017, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat, în cadrul căruia SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA are calitatea de concesionar a terenului în suprafață măsurată de 35,18 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau;
- Autorizația de desfiintare nr. 1585/23.02.2018;
- Extrasele de carte funciară pentru cărțile funciare nr. 33275 și 33275-C1-U2;
- Referatul nr. 45099/11.08.2025 prin care se stabileste pretul minim de vanzare, pentru imobilul-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, județul Buzău, este de 6140 lei(din care TVA 980,40 lei) pentru suprafata de 10,63 mp si 20.320,44 lei (din care TVA 3244,44 lei) pentru suprafata de 35,18 mp.
- Raportul de evaluare pentru terenul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, inregistrat la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat cu nr. 33855/17.06.2025.
- Certificatul de Urbanism nr. 94/21.07.2025.

raportat la :

- Raspunsul dat de Compartimentul Contecios Administrativ și Juridic in adresele nr. 40559/21.07.2025, 40786/18.07.2025, 40917/21.07.2025 si 41184/22.07.2025
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 45053/11.08.2025;
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru persoane juridice nr. 45057/11.08.2025;

- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarea nr. 40499/17.07.2025;
- Raspunsul dat de Compartiment Spațiul Locativ in adresa nr. 40938/21.07.2025;

propune *stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune* (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 35,18 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bl. 13A, parter, județul Buzău.

Presedinte comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit:

Secretar Comisie
Trufasu Alina Marinela

Membrii comisiei:

Corbu Dăcebal Iulian

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina ~~Elena~~

Rosu Petru

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau

Comisia pentru cultura, culte, invatamanț, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 29.09.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau***, in scris la punctul 9 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2025.

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

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

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

Presedinte,

Domnul consilier Ranja Paul-Eugen



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Tocmelea Corina-Aurelia

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau

Comisia pentru pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.09.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau***, in scris la punctul 9 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2025.

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

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

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,
Presedinte,
Domnul consilier Grigoras Nelu**

**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.09.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau***, in scris la punctul 9 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2025.

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

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

Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,
Domnul consilier Predonescu Lucian

Redactat,
Secretar,
Consilier local Chiosea Georgiana-Catalina

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile -terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.09.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a doua bunuri imobile-terenuri, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, reprezentand cota indiviza in suprafata totala de 45,81 mp (compusa din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferenta spatiului comercial situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judetul Buzau***, in scris la punctul 9 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2025.

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

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

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Florian Nicolae

Redactat,

Secretar,

Consilier local Adam Gheorghe