ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **28.08.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 46461/18.08.2025 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.46507/19.08.2025 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. (l) şi (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 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 stabileşte 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 şi îşi 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, şi selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, şi 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 şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.";*
-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.45057/11.08.2025, nr.45058/11.08.2025, nr.45055/11.08.2025, respectiv nr.45053/11.08.2025;
-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%;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
-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;

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea 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, 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, întocmit 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), 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, acesta fiind prețul de piață determinat prin raport de evaluare.

(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. 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 operațiunilor care afectează fondurile publice locale şi/sau patrimoniul public şi 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.

Art.5. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 28.08.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Adam Gheorghe

Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr._____
Rm.Sărat 28.08.2025

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. 46.461/18.08.2025

REFERAT DE APROBARE
la 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

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 imobilului, 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%.

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. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării 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 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, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 46.507/19.08.2025

APROBAT,

RAPORT DE SPECIALITATE

la 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

AVÂND ÎN VEDERE :

- Dispozițiile art. 363, alin. (2) în coroborare cu prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : « *Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativt eritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel*", și respectiv "*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 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 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 suprafaţă de 10,63 mp (cotă indiviză), precum şi a Contractului de Concesiune nr. 09/03.05.2017 pentru imobilul-teren în suprafaţa de 35,18 mp (cotă îndiviză), ambele însumând suprafaţa 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 suprafaţă de 45,81 mp (cotă indiviză aferentă spaţiului comercial) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău;

✓ Menţiunile Contractului de Concesiune nr.-ul 266/23.01.2008 – care asigură beneficiul folosinţei imobilului teren cu destinaţia amplasare spaţiu comercial, în suprafaţă de 10,63 mp - cotă indiviză, aferent spaţiului comercial în suprafaţă construită de 42,65 mp (36,01 mp suprafaţă utilă), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, judeţul Buzău.

✓ Menţiunile Contractului de Concesiune nr.-ul 09/03.05.2017 – care asigură beneficiul folosinţei imobilului teren cu destinaţia teren în suprafaţă de 35,18 mp - cotă indiviză, aferent spaţiului comercial în suprafaţă utilă de 92,95 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 13A, judeţul Buzău.

✓ Menţiunile 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 construcţie – spaţiu comercial în supafaţă desfăşurată de 42,62 mp (şi 36,01 mp – supafaţă utilă), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei (strada Mare) nr. 13A, parter, judeţul Buzău.

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

✓ Menţiunile Autorizaţiei de construire nr.-ul 07/23.02.2018 – prin intermediul căreia se autorizează – executarea lucrărilor de desfiinţare pentru defiinţare pereţi interiori pentru recompartimentare centru optică medicală şi ochelari – emisă în favoarea SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVĂ ;

✓ Menţiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare eliberat în baza cererii nr.-ul 126218/12.08.2025 – pentru imobilul construcţie - unitate individuală în suprafaţă utilă de 130,25 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Victoriei (strada Mare), bloc 13A, parter, judeţul Buzău, întabulat în Cartea Funciară nr. 33275-C1-U2 a localităţii Râmnicu Sărat, având nr. cadastral 33275-

C1-U2, precum şi menţiunile Extrasului de Carte Funciară eliberat în baza cererii nr.-ul 126219/12.08.2025 - care evidenţiază şi întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-teren intravilan, în suprafaţă totală de 396 mp – aferent întregii construcţii C1 – bloc 13A, , având nr. cadastral 33275, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei (strada Mare/Aleea Belşugului) nr. 13A, parter, judeţul Buzău;

✓ Stipulaţiile 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 stabileşte valoarea de piaţă a imobilului menţionat – suma de 4.410 euro, echivalent a 22.236 lei – valoare neafectată de T.V.A., pentru întreaga suprafaţă de 45,81 mp (cotă îndiviză), sumă compusă din 1.023 euro, echivalent 5.160 lei (pentru terenul în suprafaţă de 10,63 mp – cotă indiviză) şi 3.387 euro, echivalent 17.076 lei (pentru terenul în suprafaţă de de 35,18 mp – cotă indiviză);

✓ Menţiunile Referatului Direcţiei Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 45.099/11.08.2025 – care evocă valoarea din evidenţa contabilă a imobilului-teren aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău, respectiv suma de 4.926,03 lei (fără TVA), compusă din 1.109,43 lei (fără TVA) pentru suprafaţa de 10,63 mp şi 3.816,60 lei (fără TVA) pentru suprafaţa de 35,18 – astfel încât, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului şi 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 preţ minim de vânzare, preţul stipulat în cuprinsul Raportului de evaluare.

✓ Stipulaţiile 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 şi nr. 41.184/22.07.2025 – emise de Compartiment Contencios Administrativ şi Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuţiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ şi Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanţelor judecătoreşti, având ca obiect creanţe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menţionat;

✓ 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 şi 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 preşedinţii acestora – care certifică că imobilul (teren şi

construcţie) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter, judeţul Buzău, în suprafaţă 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 şi 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 preşedinţii acestora – care certifică că imobilul (teren şi construcţie) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter, judeţul Buzău, în suprafaţă 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 şi nr. 40.938/21.07.2025 – emise de Serviciul Urbanism, Compartiment Spaţiu 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 construcţii şi terenuri în evidenţele acestui Compartiment.

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziţiei Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 45.108/11.08.2025 – prin care se propune stabilirea oportunităţii vânzării cu drept de preemţiune a unui imobil – teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafaţa măsurată de 35,18 mp (cotă indiviză), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău.

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziţiei Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 45.110/11.08.2025 – prin care se propune stabilirea oportunităţii vânzării cu drept de preemţiune a unui imobil – teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafaţa măsurată de 10,63 mp (cotă indiviză), situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău.

ŢINÂND SEAMA DE :

- Împrejurarea potrivit căreia necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile-terenuri – situate la adresa menţionată - constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât şi prin încasarea de impozite şi taxe;

- Faptul că în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „... *autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*", respectiv „*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale (...) se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287...*", anume de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.
- Faptul că bunurile imobile-terenuri 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. 40.497/17.07.2025 și Informarea nr. 40.499/17.07.2025.

Aspectul conform căruia prin vânzarea bunurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețurile de vânzare stabilite 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.*", 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%.

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 îndiviză), 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);

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

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile de vânzare – stabilite prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, sunt mai mari decât valorile de inventar ale imobilelor în conformitate cu Referatul Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 45.099/11.08.2025 – privind stabilirea prețurilor minime

de vânzare a imobilelor terenuri având număr cadastral 33275 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău.

Pentru toate considerentele de fapt şi de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) şi art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competentă analiză şi aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunităţii vânzării directe, cu drept de preemţiune, a două bunuri imobile-terenuri – aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, reprezentând cotă indiviză în suprafaţă totală de 45,81 mp (compusă din 10,63 mp, respectiv 35,18 mp) aferentă spaţiului comercial situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, bloc 13A, parter, judeţul Buzău

Direcția Economică
Director executiv, Tăbleț 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

ANEXA 1 la

H.C.L. nr.-ul _____

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

Nr. crt.	*Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemţiune (vânzare directă)*	*Suprafaţa terenului mp*	*Preţ de vânzare cu T.V.A.*
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei bloc 13A, parter judeţul 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 cotă indiviză aferentă spaţiu comercial (compus din 10,63 mp teren - şi 35,18 mp teren)	26.905,56 lei (6.243,60 lei + 20.661,96 lei cu T.V.A.)

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

ANEXA NR. 2 la

H.C.L. nr. _____

PLAN DE SITUAŢIE

pentru imobilelel terenuri propuse pentru aprobarea oportunităţii vânzării cu drept de preemţiune (vânzare directă)

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.45099/11.08.2025

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Referat
Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 2 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata fara TVA;
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului - fara TVA;

Va transmitem **pretul minim de vanzare** pentru fiecare imobil teren Conform art.363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata- (lei) Fara TVA	Valoarea din evidenta contabila – (lei) Fara TVA	Pret minim de vanzare- (lei) cu TVA 21%
1	imobilul teren cu numar cadastral **33275** in suprafata de **45,81** mp din Municipiul Râmnicu Sărat, **str. Victoriei, bloc 13A, etaj: Parter** – spatiu comercial în vederea vanzarii astfel: - in suprafata de **10,63 mp** - in suprafata de **35,18 mp**	33855/ 17.06.2025	5.160,00 17.076,00	1.109,43 3.816,60	**6.243,60** din care TVA: 1.083,60 **20.661,96** din care TVA: 3.585,96

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

PRIMĂRIA MUN RM SĂRAT
NR 33855/17.06.2025

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I 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

Client si Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU

SARAT

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

07.06.2025

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: Imobilul compus din spatiul comercial in suprafata de 130,25 mp utili amplasat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si terenul aferent acestuia in suprafata de 45,81 mp

Adresa: Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spatiu comercial, jud. Buzau - nr. 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 informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului aferent.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 06.06.2025, este:

4.410 EUR, echivalent a 22.236 LEI

		Valoare de piata	
		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 piată 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; Referinta de TVA este cerinta specifica utilizatorului raportului de evaluare;

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 6
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 7

Identificarea evaluatorului 7
Identificarea clientului 7
Alti utilizatori desemnati 7
Responsabilitatea faţă de terţi 7
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 7
Adresa proprietăţii 7
Drepturi de proprietate evaluate 7
Scopul evaluării 7
Tipul valorii estimate 7
Moneda evaluarii 8
Data evaluării 8
Data raportului 8
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 8
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 8
Ipoteze semnificative 8
Ipoteze semnificative speciale 9
Tipul raportului 9
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 9
Conformitatea evaluării cu SEV 10

4. **Prezentarea datelor** 11

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 11
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 11
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 11
Informaţii despre amplasament. Descrierea imobilului 11
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 12
Date privind impozitele şi taxele 13
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 13

5. **Analiza datelor** 14

Analiza pieţei imobiliare 14
Cea mai bună utilizare 21

6. **Evaluarea proprietatii** 24

Evaluarea terenului 24
Abordări în evaluare 24
Abordarea prin piaţă 24
Abordarea prin venit 25
Abordarea prin cost 25
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 27

7. **Anexe** 28

1. Rezumatul faptelor principale şi 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, Legitimație 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 piată nu este afectată de T.V.A.**		
		*****Valoarea de piată 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		-		

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: str. Victoriei — Drum asfaltat — Public Aleea Belsugului — Drum asfaltat — Public
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-
Mentiuni	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.

2. Declaratia privind evaluarea

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

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea 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 nesemnatare ale declarației privind evaluarea;
Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referinţă ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea faţă de terţi	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi utilizatorii desemnaţi iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o altă persoană, în nicio circumstanţă.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară SPATIU COMERCIAL
Adresa proprietăţii	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spatiu 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 deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT si constructie deţinuta de către OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA, in baza documentelor avute la dispoziţie. 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 si 33275-C1-U2 - constructie). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 73774/06.05.2025, asupra imobilului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea *valorii de piaţă* a proprietăţii menţionate mai sus, aşa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*, în vederea *informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului aferent*.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piaţă* a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022* –SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, *valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările *Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022*: SEV 230

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

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluarii este prezentata 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 informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 06.06.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2025. Data evaluarii este 06.06.2025.

Data raportului

07.06.2025

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii

Inspecția a fost efectuată în data de 06.06.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in prezenta reprezentant proprietar spatiu comercial d-nul Vali Terciu.

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 cladirilor.

Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ Contract de vanzare nr. 2568/14.12.2016 si 741/01.04.2002;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 73774/06.05.2025;
- ✓ Contract de concesiune nr. 9/03.05.2017 si 266/23.01.2008;
- ✓ Documentatie cadastrala;
- ✓ Extras HCL inventar;

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referinţă al monedei naţionale afişat de BNR;
- ✓ Publicaţii privind piaţa imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

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 bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul

nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Nota speciala: In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara in prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.
  Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Ipoteze semnificative speciale

Nu sunt.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă

sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referinţă 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 proprietăţii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform extrasului de carte funciara prezentat, proprietatea este descrisă astfel: spatiu comercial in suprafata de 130,25 mp utili amplasat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E si terenul aferent acestuia in suprafata de 45,81 mp, situat in Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei (str. Mare), bl. 13A, parter, spatiu comercial, jud. Buzau - nr. C.F. 33275-C1-U2, invecinat la: la N- nr. cad. 33266; la S- nr. cad. 33591, la E- nr. cad. 36190 (str. Victoriei) si la V- nr. cad. 37561 (Aleea Belsugului); teren deţinut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT si constructie deţinuta de către OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in Zona centrala mun. Ramnicu Sarat, subzona pietonal str. Victoriei. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: mixta, rezidentiala compusa in principal din blocuri, case, dar si spatii de tip comercial, terenuri, spatii verzi s.a.m.d.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijlocelor de transport in comun (in proximitate)

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea imobilului

Proprietatea este amplasată în Zona centrala mun. Ramnicu Sarat, subzona pietonal str. Victoriei.

Zona studiata este una mixta.

Caracteristici fizice ale terenului:

- Suprafaţa terenului indiviz aferent in cota parte: S = 45,81 mp (10,63 si 35,18 mp)
- Deschiderea la stradă: conform extra cf
- Dimensiuni: conform extra cf
- Topografie/relief: plana
- Formă: regulata – conform extra cf
- Acces: din drum public asfaltat

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
str. Victoriei	Drum asfaltat	Public
Aleea Belsugului	Drum asfaltat	Public

- Utilităţi publice disponibile:
  - ✓ Reţea urbană de energie electrică: existentă – bransat
  - ✓ Reţea urbană de apă: existentă – bransat
  - ✓ Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  - ✓ Reţea urbană de gaze: existentă – bransat
  - ✓ Reţea urbană de canalizare: existentă – bransat
  - ✓ Reţea urbană de iluminat stradal: existentă

- Alte observaţii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: SPATIU COMERCIAL
- Servituţi de trecere: Nu este cazul
- Restricţii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricţii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

33275-C1-U2- SPATIU COMERCIAL

Regim de înălţime: P/P+4E
Risc seismic: Nu se cunoaste
AN PIF: 1980 (conform informatii reprezentant proprietar)

Suprafeţele construcţiei:

- ✓ Sc = 184 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:

- ✓ Fundaţii din beton armat
- ✓ Structura de rezistenţă elemente structurale din beton armat
- ✓ Pereţi de compartimentare din zidarie caramida/bca
- ✓ Pereţi de închidere perimetrală din zidarie caramida/bca
- ✓ Planşee din beton armat
- ✓ Acoperiş din beton armat si hidroizolatie
- ✓ Finisaje exterioare: fatada comerciala placata cu alucobond, termosistem+tencuieli de exterior fatada din Aleea Belsugului
- ✓ Instalaţii: 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
- ✓ Tămplărie uşi: aluminiu cu geam termoizolant
- ✓ Finisaje pereţi: zugraveli lavabile si placari cu faianta in grupurile sanitare
- ✓ Calitatea finisajelor: superioare, aspect îngrijit
- ✓ Starea tehnică a proprietăţii este buna.

Instalatii interioare:

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

Nota:

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

Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente	Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare nr. 2568 pus la dispoziție: ✓ Data: 14.12.2016 ✓ Vânzător: SERBAN C RIMGLASS SRL ✓ Preț vânzare: 620.000 LEI fara T.V.A

5. Analiza datelor

Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieţei specifice (aria pieţei şi aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbţiei proprietăţii subiect în piaţă (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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 evalută 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 indreptata catre utilizarea – comerciala.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole,

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

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip - 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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: spațiu de tip 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***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare/inchiriere in zona mun. Ramnicu Sarat si zone similare;
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea fie sunt ocupate de proprietar/chirias dar pot eliberate intr-un timp relativ scurt, fie sunt libere in vederea inchirierii;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: unitati comerciale (magazine), proprietati rezidentiale;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip - 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.

Piata specifica – spatii 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 Romania o crestere si mai mare a PIB-ului in 2022, de 5,8%. Pe de alta parte, aceasta ar fi urmata de o scadere pana la 1,8% in 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 locală.
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.

Piata investitionala
Volumul investitiilor 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 echilibrata.

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

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

Table 7: Key Transactions in Q3 2022 (selection)

Tenant	Property	Size (m²)	Deal Type	Sector
K&N	CTPark Bucharest West	52,300	New Lease	Retail
Prom Rom Food	Logicor Ploiesti	51,800	Renewal	Retail
Comexi Agriculture Romania	Lazar Afumati	15,000	Pre-Lease	Distribution
Sol & Campo	CTPark Bucharest West	10,100	New Lease	Logistics
Logwin	CTPark Bucharest	10,000	Renewal & Expansion	Logistics
Formifeka	WDP Industrial Park Craiova	6,200	New Lease	Automotive

Source: JLL Research

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

În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de propritate, cererea este scăzută şi vine din partea partea firme care doresc sa-si extinda activitatea.
La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, in vederea inchirierii, 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 solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:

- ***Cererea pentru cumpărare*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.
  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile
- ***Cererea pentru închiriere*** – La data curenta exista o incertitudine cu privire la evolutia pietei imobiliare; aceasta incertitudine este provocata pe de o parte de costurile mari cu energia, combustibilii și materialele de construcții care au condus la cresterea preturilor proprietatilor imobiliare, iar pe de alta parte costul creditarii a crescut iar inflatia face ca venitul disponibil al potentialilor cumparatori sa scada.
  Acesti factori conduc in cele din urma la scaderea puterii de cumparare si implicit la cea a cererii solvabile
- ***Potențialii cumparatori si chiriasi/utilizatori:*** cererea solvabila vine in principal din partea companiilor private.
- ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de imobile usor inchiriabile, localizate in lungul arterelor principale, pentru care cheltuielile de exploatare inregistreaza un cuantum cat mai mic;
- ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, amplasate in zone centrale sau semicentrala, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare si cele situate la marginea localitatii. Pe de alta parte, un criteriu foarte important in alegerea unei asemenea proprietati il reprezinta existenta sau lipsa locurilor de parcare.
- ***Standarde de calitate:*** in principal sunt cautate spatiile amenajate/modernizate, in detrimentul celor care necesita investitii importante imediat ce au fost achizitionate/inchiriate;
- ***Dimensiunea proprietatii***: in general sunt solicitate unitati cu suprafete mai mici, adecvate specificului activitatii, o cerere mult mai mica existand pentru spatiile cu suprafete excedentare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

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

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă

interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.
Pe acest segment, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru inchiriere intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru veniturile viitoare, provenite din chirie.

OFERTA

Livrari puternice in Q3 2022

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

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

În primele 9 luni ale anului 2022, un total de 491.500 m^2 au fost finalizați în toată România, dublu în comparație cu aceeași perioadă din 2021.

La sfârșitul trimestrului 3 2022, stocul industrial modern de închiriat în România a însumat aproximativ 6,23 milioane m^2

Map 2: Deliveries and stock in Q3 2022 in Romania

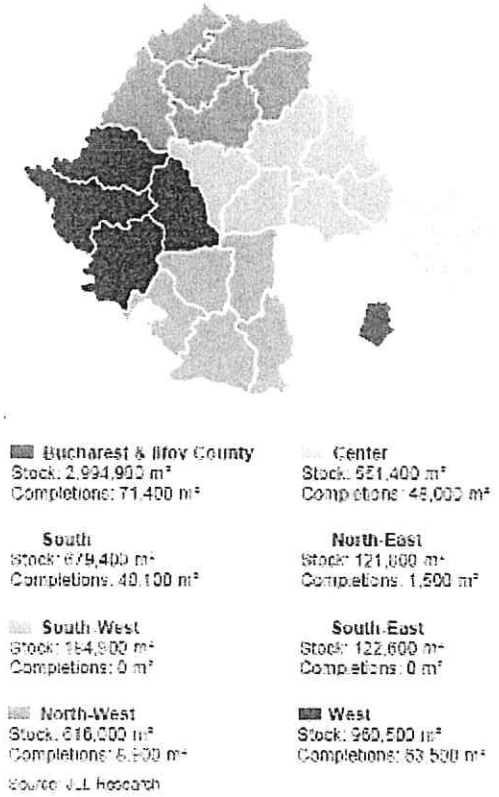


Table 8: Pipeline for Q4 2022 (Selection)

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
CTPark Bucharest West	Bucharest	71,000	Expansion
CTPark Oradea	Oradea	60,500	Expansion
CTPark Timisoara	Timisoara	40,400	Expansion
FLI Park 3	Bucharest	30,000	Expansion
In City Bacau	Bacau	24,000	New project
Mures City Logistics	Targu Mures	16,500	New project
CTPark Bucharest	Bucharest	10,000	Expansion
TRC Park Bacau	Bacau	8,000	Expansion

NIVELUL CHIRIILOR SI AL GRADULUI DE OCUPARE

Chirii de piata incep sa cresca usor

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

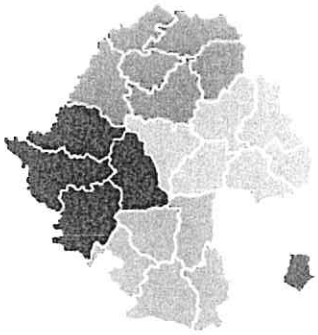
Pentru Q3, chiriile sunt situate între 3,85 € și 4,25 €/m^2/lună în regiunea București și Ilfov și între 3,25 € și 4,25 €/m^2/lună în celelalte regiuni ale României.

Gradul de neocupare a inceput sa creasca usor

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

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

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



Bucharest & Ilfov County
Rents: 3.85 – 4.25

Center
Rents: 3.75 – 4.25

South
Rents: 3.45 – 4.25

North-East
Rents: 3.55 – 3.85

South-West
Rents: 3.25 – 3.95

South-East
Rents: 3.55 – 3.85

North-West
Rents: 3.45 – 4.25

West
Rents: 3.45 – 4.25

Figure 9: Total Stock Evolution – Romania (m²)

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – insuficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – moderata, nu sunt semne ale cresterii;
- **stocul total disponibil** – insuficient, aflat in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 5 și 10%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).
- **preţurile solicitate pentru închiriere*** – intre 10-15 euro/mp/luna
- **gradul de ocupare** – in cazul inchirierii este de **aprox.** 85-95%
  oferta de vanzare teren liber: intre - euro/mp

* *variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje si dotari;*

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații/informatii (oferte de vânzare, respectiv de închiriere) colectate din piata specifica proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă 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 in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere scăzută. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea

„impune" pretul).

- În ce priveste **inchirierea** putem spune ca nr solicitarilor nu inregistreaza modificări, existand indicii că această situație se va menține și în viitorul apropiat. Astfel, in privinta inchirierii, putem remarca o piata a proprietarilor.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Nota speciala: In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara in prezent un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. 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. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiați.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte ale razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
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 comerciala.

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 redezvoltarea terenului;
2) schimbarea utilizării actuale;
3) păstrarea utilizării actuale.

Varianta 1 - demolarea construcției existente și redezvoltarea 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 preţurile în creştere pentru acest tip de proprietate susţin păstrarea utilizării actuale.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăţi, 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 îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

6. Evaluarea proprietatii

Evaluarea terenului

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

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

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

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

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

Anexat este prezentată valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

4.410 EUR, echivalent a 22.236 LEI

		Valoare de piata	
		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 piată nu este afectată de T.V.A.

Abordări în evaluare

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

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

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

Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă.

Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.

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

Abordarea prin venit

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

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi 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 informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile.

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

În anexa sunt prezentate datele despre închirieri sau cotaţii 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 obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor a deprecierii cumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

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

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

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăţilor imobiliare sunt: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi 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 constructiei/spatiului comercial evaluat. Din valoarea de piață obtinuta in abordarea prin venit s-a scazut valoarea constructiei, rezultând astfel valoarea terenului. Doar valoarea constructiei/spatiului comercial evaluat a fost estimată la:

205.310 EUR, echivalent 1.035.214 LEI

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin piaţă - analiza pe perechi de date = Nu s-a aplicat
Abordarea prin venit - capitalizarea directă = 209.720 EUR (constructie si teren)
Abordarea prin cost - metoda costurilor segregate = 205.310 EUR (doar constructia)

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se inchiriaza în detrimentul tranzactionarii, fiind achizitionat preponderent în scopul utilizării comerciale de către chiriasi. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este abordarea prin venit - capitalizarea directă.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este metoda capitalizarii directe din cadrul abordării prin venit. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este abordarea prin venit, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la:

VALOAREA DE PIAŢĂ 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 proprietăţi imobiliare este separata in valoarea construcţiei şi valoarea terenului. Alocarea valorii proprietăţii imobiliare între cele doua componente ale imobilului (teren si constructii) a fost realizata prin deducerea valorii constructiei din valoarea proprietăţii imobiliare, rezultând valoarea terenului.		

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

la cursul valutar de 5,0422 *lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

7. Anexe

Anexa 1 – Abordarea prin cost - Metoda costurilor segregate

Metodologia acestei abordari cuprinde urmatoarele etape:

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

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

Baza valorilor estimate a fost "Costul de reconstructie -- Costul de inlocuire, Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", autor Corneliu Schiopu, editata de catre Editura IROVAL Bucuresti impreuna cu indicii de actualizare adecvati 2024-2025. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

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

Deprecierea este o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.
Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună:
1. **Deprecierea fizică** – o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia. Deprecierea fizică poate fi *recuperabilă* sau *nerecuperabilă*

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

3. **Deprecierea externă** (economică) – o pierdere de utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul 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 deprecierii externe, sunt studiate informațiile de piață, trebuie analizata alocarea pierderii pe care proprietatea o inregistreaza, din cauze externe. Deprecierea externa 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 valoarii terenului nu reprezinta o depreciere externă ci pur și simplu efectul forțelor pieței asupra valorii acestiua. Deprecierea externă, este în mod specific o pierdere de valoare, produsa de influențele externe, si alocate îmbunătățirilor. O pierdere a valorii terenului nu reprezinta o depreciere, pierdere de valoare a terenului, atribuita factorilor externi, va fi contabilizată în abordarea prin cost, prin estimarea valorii terenului.

Atunci cand este necesara alocarea deprecierii 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 deprecierii, iar evaluatorul nu face decât să interpreteze percepția pieței asupra efectului deprecierii.

In cazul prezentei evaluari pentru determinarea deprecierii cumulate, evaluatorul a aplicat metoda segregării. Pentru aceasta au fost analizate separat fiecare cauză de depreciere, amploarea fiecăreia iar mai apoi a fost calculata suma totală deductibilă din costul de nou.

In continuare este prezentata fisa de calcul pentru estimarea costului de inlocuire net al caldirii prin metoda costurilor segregate.

Suprafata construita utilizata in calcule de 184 mp a fost preluata din planul de amplasament si delimitare intocmit de Robe Radian.

ABORDAREA PRIN COST - METODA COSTURILOR SEGREGATE

Spatiu comercial

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. (PIF)	1980
cota TVA	19%
curs valutar BNR, la data evaluarii	5,0422 lei / eur

SURSA COSTULUI DE NOU:

Catalogul ... "Costuri de reconstruire - Costuri de inlocuire" IROVA, 2016 + indici de actualizare 2024-2025

Din cadrul catalogului au fost utilizate informatiile de la paginile: 106

Nr. Crt	DENUMIRE SUBSISTEM		Subansamblu	Suprafata cons./desf. A [mp]	Cost unitar conf. catalog B [lei/mp]	Indice actualizare K -	Coef. Corectie Transp D 0,997	Coef. Corectie Manop E 0,965	Cost de nou (integral finalizat) F=AxBxKxDxE [lei]	Costul necesar finalizarii proiectului G [%]	Costul necesar finalizarii proiectului H=FxG [lei]	Stadiul fizic la data evaluarii H=F-H [lei]
1	Infrastructura	BCPSMH304E	a	184	437,3 lei	2,2239	0,997	0,965	172.161 lei	0%	- lei	172.161 lei
2	Suprastructura	SCPPM3254E	a	184	1.592,4 lei	1,6076	0,997	0,965	453.188 lei	0%	- lei	453.188 lei
3	Finisaj interior	FSUMAG	f	184	1.242,3 lei	3,1492	0,997	0,965	692.584 lei	0%	- lei	692.584 lei
4	Instalatii electrice	ELMAG	i	184	450,8 lei	2,1595	0,997	0,965	172.336 lei	0%	- lei	172.336 lei
5	Instalatii sanitare	SAMAG	i	184	119,7 lei	2,1337	0,997	0,965	45.213 lei	0%	- lei	45.213 lei
6	Instalatii de incalzire	INMAG	i	184	74,8 lei	2,4706	0,997	0,965	32.715 lei	0%	- lei	32.715 lei
7	Tarasa necirculabila	TENEMHE	a	45,81	87,9 lei	2,2844	0,997	0,965	8.850 lei	0%	- lei	8.850 lei

	COSTURI DIRECTE si INDIRECTE:		COSTURILE NECESARE FINALIZARII:	COST CONF. STADIU FIZIC:
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII	1.577.047 lei		0 lei	1.577.047 lei
COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ale DEZVOLTARII FARA TVA	1.325.249 lei		0 lei	1.325.249 lei
	262.832 €	0%	0 €	262.832 €
	1428 €/mp		€/mp	1428 €/mp

1. COSTURILE DIRECTE si INDIRECTE ALE DEZVOLTARII			262.832 €
2. PROFITUL DEZVOLTATORULUI (% din Costul Direct si Indirect)		0%	0 €
3. COSTUL DE NOU (CN)			262.832 €
4. DEPRECIERIERE TOTALA ($D_{TOTALA} = D_{FIZ} + D_{FUNCT} + D_{EXT}$)		22%	57.522 €
4.1. Depreciere fizica (D_{FIZICA})		22%	57.522 €
	recuperabila		0 €
	nerecuperabila		57.522 €
4.2. Depreciere functionala (D_{FUNCT})			0 €
	recuperabila		0 €
	nerecuperabila		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

4. ESTIMAREA DEPRECIERILOR - METODA SEGREGĂRII

($D_{TOTALA} = D_{FIZICA} + D_{FUNCTIONALA} + D_{EXTERNA}$)

4.1. DEPRECIERE FIZICA ($D_{FIZICA} = D_{FIZICA\ RECUPERABILA} + D_{FIZICA\ NERECUPERABILA}$) 57.522 €

	SUBSISTEM	DENUMIREA ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA	Cantitate	UM	COST DE NOU (catalog) Unitar	Total	COST DE REPARARE Unitar	Total	COST RAMAS	COST DE NOU ELEM. AFECTAT
DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (*pt elem cu intretinere amanata/ defectuoasa*)			0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
			0		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
			0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
			0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
			0	-	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA (reparațiile neefectuate la timp)					**0%**	**0 €**		

		STRUCTURA	ANVELOPA	FINISAJE	INSTALATII
DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA (*pt elementele cu viata scurta si cele cu viata lunga*)	(+) Costul de Nou (CN), defalcat pe subsisteme	104.221 €	1.475 €	115.426 €	41.709 €
	(-) Costul elementelor cu intretinere amanata	0 €	0 €	0 €	0 €
	(=) CN ramas dupa eliminarea elememtelor cu intretinere amanata	104.221 €	1.475 €	115.426 €	41.709 €
	Ponderea subsistemelor, dupa eliminarea elememtelor intretinute defectuos	39,65%	0,56%	43,9%	15,87%
	Durata de viata utila [Dvu]	100	95	95	95
	Varsta cronologica (sau, cand se impune, varsta efec. doar pt. elem. cu DVS) [V]	45	45	6	6
	Grad de uzura fizica [V/Dvu]	45%	47%	6%	6%
	Pondere uzurii fizice, pentru subsistemele constructiei	17,84%	0,27%	2,77%	1,00%
	DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA el. cu durata de viata scurta si el. cu durata de viata lunga			**22%**	**57.522 €**

4.2. DEPRECIERE FUNCTIONALA ($D_{FUNCTIONALA} = D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA} + D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA ($D_{FUNCTIONALA\ RECUPERABILA}$) 0 €

DEF FUNCT. REC *care necesita ADAUGARE*	(-) Costul pentru remediere/adaugare	0 €
	(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat	0 €
	(-) **DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA** cauzata de o deficienta care necesita ADAUGARE	**0 €**
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (*la INLOCUIRE sau MODERNIZARE*)	(-) Costul de Nou (CN) al elementului existent	0 €
	(-) Deprecierea fizica a elementului existent	0 €
	(-) Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)	0 €
	(-) Costul de Nou (CN) al elementului adecvat	0 €
	(-) **DEPRECIERE FUNCT. RECUPERABILA** o deficienta care necesita INLOCUIRE sau MODERNIZARE	**0 €**
DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA (*cauzata de o SUPRA-DIMENSIONARE*)	(+) Costul de reconstruire al elementului supradimensionat ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire	0 €
	(-) Dep. fizica aferenta - deja atribuita ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire	0 €
	(+) Costul remedierii (demolarea + achizitie si instalare - valoarea de recuperare)	0 €
	(-) Cost de nou al elementului corect dimensionat ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire	0 €
	(-) **DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA** datorata unei SUPRADIMENSIONARI	**0 €**

DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA ($D_{FUNCTIONALA\ NERECUPERABILA}$) 0 €

DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA (*cauzata de o DEFICIENTA*)	Pierderea estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)	0 €
	Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect	10%
	(+) Valoarea pierderii (VNE/c)	0 €
	(-) Costul de Nou al elementului adecvat	0 €
	(=) **DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA** cauzata de o DEFICIENTA (lipsei unei componente)	**0 €**
DEP. FUNCT NERECUPERABILA (*cauzata de o SUPRADIMENS.*)	(-) Costul de reconstruire al componentei supradimensionate ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire	0 €
	(-) Depreciere fizica deja atribuita ~ termen folosit doar cand utilizam costul de reconstruire	0 €
	Pierderea estimată (din VNE) din cauza deficienței (eur/an)	0 €
	Rata de capitalizare (c) a construcției aplicabilă proprietății subiect	9%
	(-) Valoarea pierderii (VNE/c)	0 €
	(=) **DEPRECIERE FUNCTIONALA NERECUPERABILA** datorata unei SUPRADIMENSIONARI	**0 €**

4.3. DEPRECIERE EXTERNA ($D_{EXTERNA}$) **0 €**

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

Vcost = 205.310 EUR, echivalent 1.035.214 LEI

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

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

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

Estimarea veniturilor

- Venitul brut potential (**VBP**) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii similare in zona sunt la un nivel mediu de 10-15 euro/mp/luna. Efectuand corectiile pentru suprafata, localizare, finisaje, rezulta un nivel al chiriei obtenabile 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 venturilor brute, si anume: cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

Estimarea ratei de capitalizare

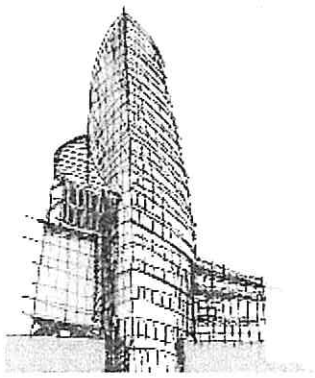
<u>Rata de capitalizare (c)</u> reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la 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 și de informatiile comunicate de **marile companii imobiliare (CBRE, DTZ, THE ADVISERS/KNIGHT FRANK, JLL, COLLIERS)** , astfel s-a selectat rata de capitalizare 9%

1. <u>BIROURI</u>

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



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

- In cazul oraselor primare, informatiile se bazeaza pe cladirile de birouri modern din fiecare oras, indifferent 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, indifferent de locatie.

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

NB: cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului.

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

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

Pentru 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, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat.
- Estimarile **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 alimantara (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 secudare) 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 platiei 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 commercial.
- De asemenea, este important sa se tina cont de faptul ca aceste **chirii** variaza mult de la oras la oras in functie de puterea de cumparare existent, competitia si vadul comercial pentru fiecare centru comercial in parte.
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.
- ✓ Pentru Bucuresti, dat fiind ca nu au fost tranzactii clasice de investitii cu produse primare, **ratele de capitalizare** au fost estimate luand in calcul atat asteptarile vanzatorilor, cat si cele ale investitorilor care ar fi interesati sa cumpere un astfel de produs, precum si tranzactii din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- ✓ Atat pentru orasele primare, cat si pentru orasele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzactiile inchise in ultimii ani, precum si avand in vedere asteptarile vanzatorilor si cumparatorilor potentiali.

3. SPATII INDUSTRIALE

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

- ✓ **Chiriile** estimate sunt de tip triplu net – toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias. Acestea pot fi platiei de catre proprietar, dar sunt refacturate prin "service charge".
- ✓ **Chiriile** raportate sunt de tip contractual, astfel, nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar (luni de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului).
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate se refera la produse primare, respective la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, inchiriata la nivelul chiriei de piata, cu chiriasi de prima clasa
- ✓ **Ratele de capitalizare** raportate nu iau in considerare niciun cost de realizare a tranzactiei, sau impozit afferent, ci reflecta pretul raportat
- ✓ Atat pentru Bucuresti, cat si pentru orasele din tara, **ratele de capitalizare** au fost estimate tinand cont de asteptarile vanzatorilor si ale investitorilor care ar fi interesati sa achizitioneze asemenea produse, precum si de tranzactiile din regiune (Europa Centrala si de Est), in orase comparabile.
- ✓ **Rata de capitalizare** este estimata ca fiind raportul dintre VNE (Venitul Net din Exploatare)(dupa deducerea din VBE a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare/preturi negociate.

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
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%-15%
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, moda (eur/mp/lună)	80	30 - 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			

VALOAREA | Q1 2025 63

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q4 2024

› Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
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			
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.50%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparenta redusa a tranzactiilor	n.a.
		produse secundare	8.00-9.50%				
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din tara	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din tara	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 %

INFORMAȚII DIN PIAȚA Q4 2024

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Ultracentral: 15 - 22 Central: 14 - 20 Semi-central: 11 - 17	Iași: 10 - 17 Cluj Napoca: 12 - 18 Brașov: 10 - 18,5 Timișoara: 13,5 - 18 Constanța: 7 - 16	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 13 - 18 Târgu Mureș: 8 - 11 Ploiești: 8 - 15 Pitești: 8 - 12 Arad: 7 - 14
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iași: 10% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 10% Ploiești: 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 și periferic: 15 - 30	Iași: 12 - 30 Cluj Napoca: 17 - 45 Brașov: 15 - 36,5 Timișoara: 20 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 30 Târgu Mureș: 10 - 17 Ploiești: 10 - 28 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 24
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9,5%	Artere comerciale principale: 8,5 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 7.0	Iași: 3 - 6 Cluj Napoca: 3 - 6 Brașov: 3,5 - 7,5 Timișoara: 3,5 - 5,5 Constanța: 3 - 5,5	Sibiu: 3 - 5 Craiova: 4,5 - 6,3 Târgu Mureș: 2,5 - 5 Ploiești: 3 - 6 Pitești: 3,5 - 5 Arad: 2,5 - 5,5
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iași: 10 - 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Târgu Mureș: 5 - 10% Ploiești: 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			

VALOAREA | Q1 2025 68

INFORMAȚII DIN PIAȚA Q4 2024

› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central: 20 - 21 Semicentral: 16 - 18 Periferie: 9 - 13.5	13 - 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			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	85 - 90	50 - 65	30 - 40
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.60 - 8.00%	8.00 - 9.00%
Industrial			
Chirie 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 suprafață	4.00 - 4.30 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	6.2%	3.9%
Rata de capitalizare (%)	7.50%	7.75 - 8.15%	8.25 - 9.00%

› iO Partners - JLL preffered partner

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa 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 Iași: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	11.8%	Cluj: 9.1% Iași: 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, moda (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 clasa 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% Iași: 0.9% Brașov: 10.4% Timișoara: 6.7%	4.1%
Rata de capitalizare	8.00%	8.25 – 9.00%	9.00 – 10.00%

VALOAREA | Q1 2025 67

INFORMAȚII DIN PIAȚA Q4 2024

› Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
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%

68 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 piata a proprietatii este prezentat in tabelul urmator:

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 potentiale VBP (€/an)			21.882 €
Pierderi din neocupare şi 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
- VARIABILE	- 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 chiriile 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 analizarii acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect, au fost estimate chiriile 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, chiriile practicate contin majoritatea cheltuielior aferente proprietatii (taxele aferente cladirii, asigurarile cladirii, alocari precum si eventualele cheltuieli aferente spatiilor comune)."

PIERDERILE DIN NEOCUPAREA SI NECOLECTAREADE CHIRII

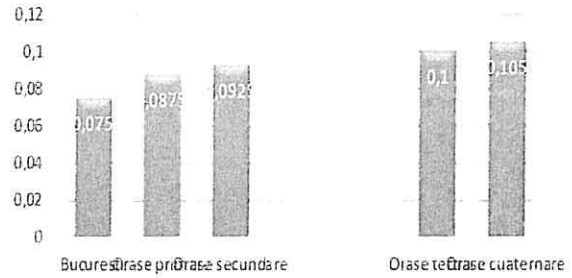
Gradul de neocupare si necolectare a chiriei a fost estimat in functie de informatiile de pe piata specifica: analize de piata publicate de companii de profil, precum si informatii istorice concrete referitoare la gradele de neocupare si necolectare a chiriei, ale unor proprietati similare.

Avand in vedere aceste informatii si tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectate a chiriei de 5 %.

RATA DE CAPITALIZARE

Rata de capit. (9%) 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 Secudare (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

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Nr. Crt.	Comparabile	Chirie * unitara	Arie utila	VBP	Rata de ocupare	VBE	Cheltuieli de exploatare		VNE	Pret oferta	Rata de capit.**
		€/mp	mp	€	(%)	€	(%)	€	€	€	%
1.	Oferta 1-str. Victoriei	14	64	10.752	95%	10.214	5%	511	9.704	115.000	**8,9%**
2.	Oferta 2-str. Victoriei, plan secundar	12	55	7.920	90%	7.128	5%	356	6.772	79.900	**8,9%**
3.	Oferta 3-bd. 1 Dec. 1918	10	56	6.720	85%	5.712	5%	286	5.426	68.000	**8,4%**
Utilizand informatiile relevante din piata specifica proprietatii subiect, consideram adecvata utilizarea unei rate de capitalizare de:											9,0%

* *Chiriile utilizate in vederea determinarii ratei de capitalizare au fost stabilite in baza ofertelor pertinente identificate in piata specifica proprietatii subiect, decotate in prealabil cu marja de negociere aferenta ofertei*

** *Intrucat informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte curente de vânzare, inainte de a fi introduse in formula de calcul a ratei de capitalizare, prețurilor de ofertă au fost decotate cu marja de negociere indicată de piață specifica (5-10%).*

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

Abreveiri 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 documete, se aplica regula din codul fiscal: Sd=140%*Su

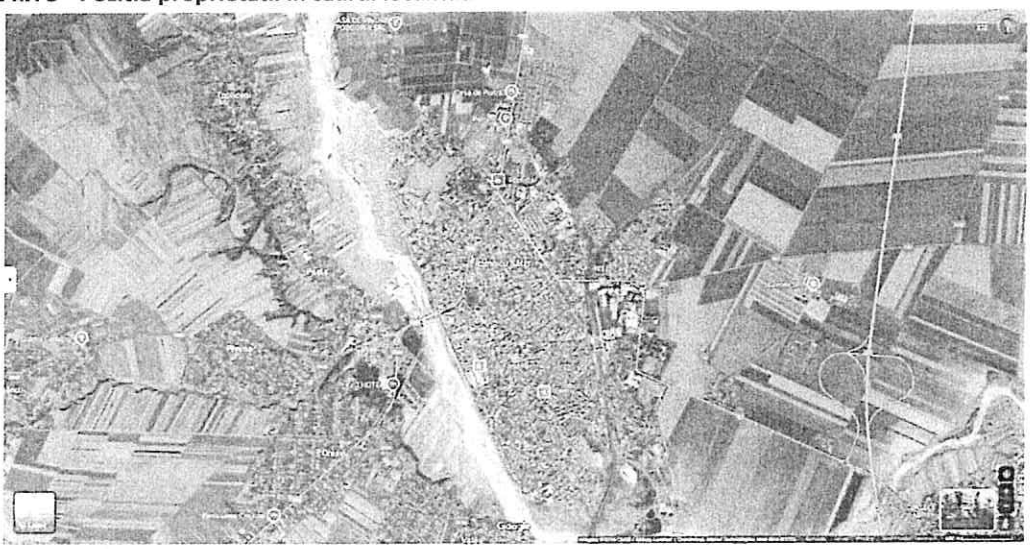
$$Dfn = D1 + \frac{D2 - D1}{V2 - V1}(Vcp - V1)$$

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, paiantă, 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	64	68	61	64	67	90	95	100
35	45	52	59	72	77	81	73	77	81	-	-	-
40	52	58	65	85	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 estimata de evaluator ca fiind 729=0,15%*486.187 Lei

Anexa nr. 3 - Pozitia proprietatii in cadrul localitatii:



Sursa Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/g3FCpEE3xRgBKa2z8

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

Anexa nr. 4 – Fotografii

Acces si vecinatati – pietonal str. Victoriei

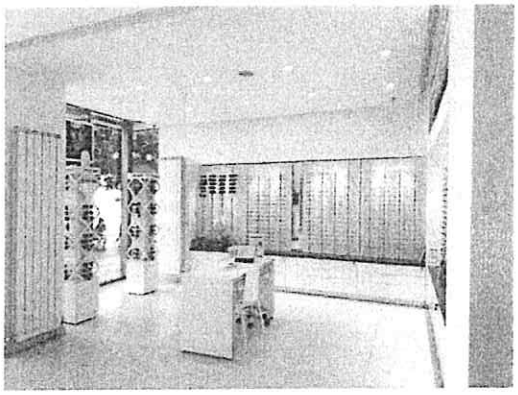
Acces si vecinatati – Aleea Belsugului

Pespectiva imobil

Pespectiva spatiu comercial

Interior spatiu comercial

Interior spatiu comercial



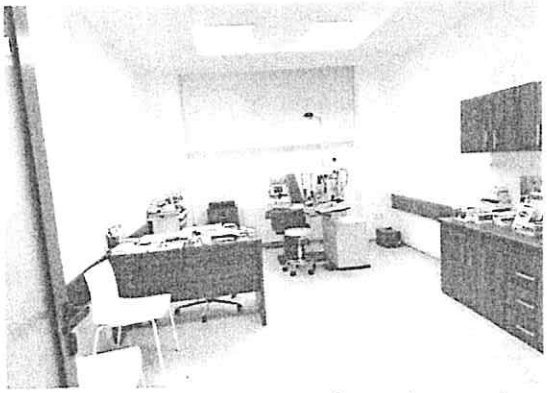
Interior spatiu comercial

Interior spatiu comercial

Interior spatiu comercial

Interior spatiu comercial

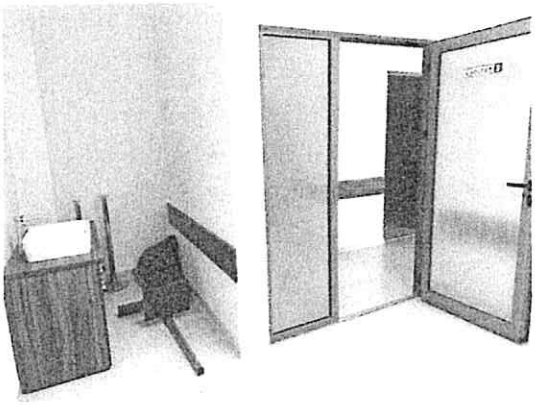
Interior spatiu comercial



Interior spatiu comercial

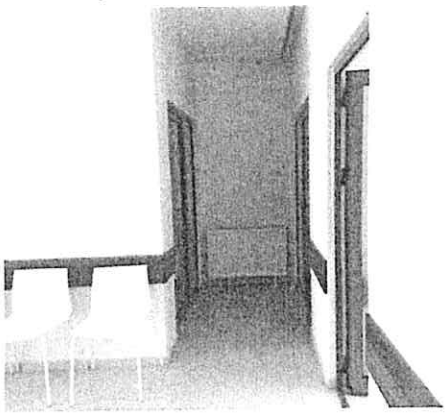
Interior spatiu comercial-centrala termica proprie

Interior spatiu comercial



Interior spatiu comercial

Interior spatiu comercial



Anexa nr. 5 – *Informații de piață*

Comparabile inchiriere

Spatiu Comercial|90mp|Stradal

Ramnicu Sarat, Buzau

1.000 EUR

KING IMOBILIARE

0374538013

TRIMITE MESAJ

Audi Q8
50TDI quattro tiptronic S-Line
2021 • 58.500 KM • Diesel
74.300€ TVA Deductibil

VEZI STOC

	Central		Închiriere
	Spații comerciale		90

0374538013

TRIMITE MESAJ

P72361

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial in Ramnicul Sarat!

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 chirie.

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.

https://lajumate.ro/spatiu-comercial90mpstradal-16373904.html

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

X ID #7026497

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 m^2

Sursa

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inc...

Etichete

Contact ^

Proprietar

+40 766 319 929

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

Oferta este valabilă pentru categoriile: Casă și grădină, Modă și frumusețe, Mamă și pitic.

Spatiu Comercial | Ramnicu Sarat | 100 mp

Ramnicu Sarat, Buzau

1.225 EUR

KING IMOBILIARE

0374538013

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

1/1

Salvează anunțul

BMW Seria 5
530e xDrive M-Sport
2024 • 15.000 KM • Hibrid Plug-In
77.490€ TVA Deducibil
VEZI STOC

Zona	Gara	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spatii comerciale	Suprafață utilă (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 activitaţi.

Va asteptam sa il vedem impreuna!

Agent: Cristina Ivan
Id intern: P45701

Suprafaţă totală: 100 m²
Stadiu construcţie: Finalizat
Comision cumpărător: 50%
Tip imobil: Centru comercial

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunţul complet aici.

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

ID #6883697

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.
Pret: 2500 de lei
luna (negociabil)

Contact ^

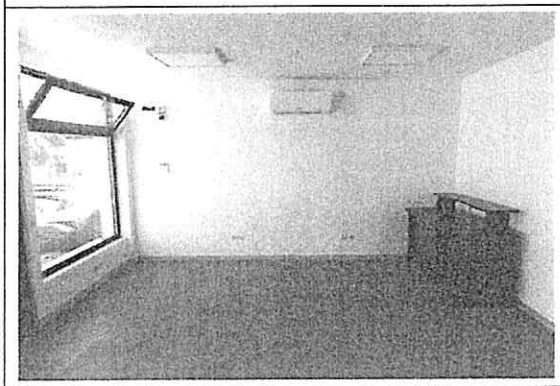
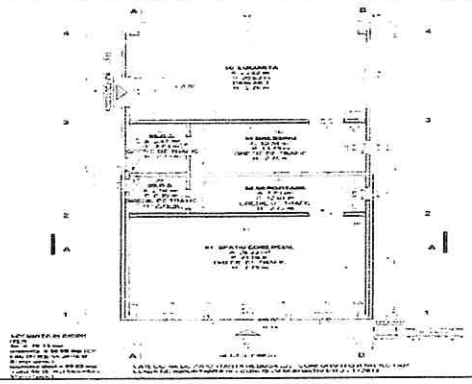
Proprietar

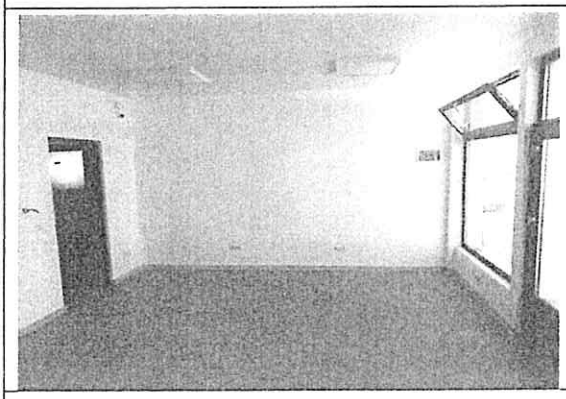
+40 762 660 574

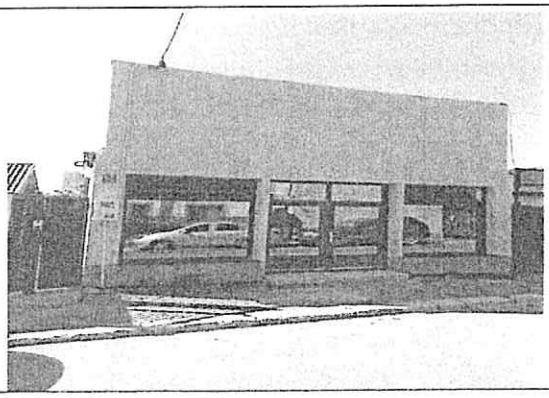
Localizare Râmnicu Sărat (BZ) Date proprietate Tranzactie: Închiriere Tip proprietate: Spațiu comercial S.utila: 40 m² Sursa https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comer...	

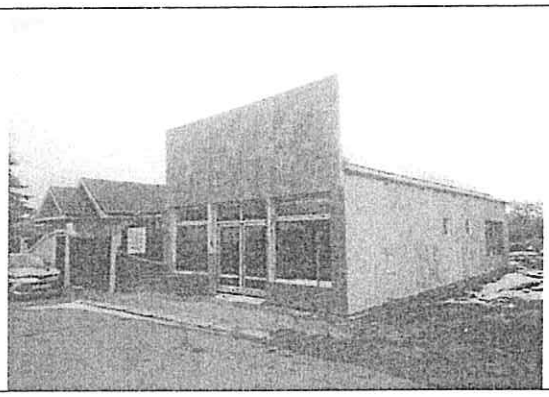
Sursa Argus, link anunt: https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-ideal-pentru-birouri-moderne-IDhURNp.html

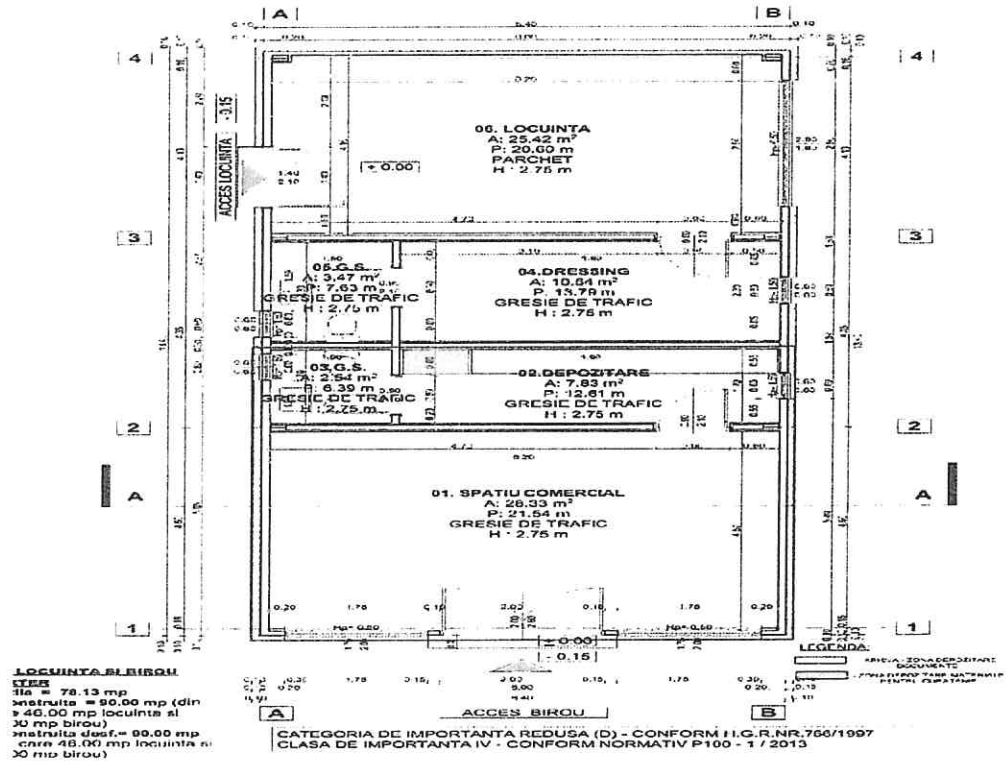
12 E/mp util, 40 mp, str. Gheorghita Lupescu, Nr. 42, +40762660574

Foto din anunt	
	








06. LOCUINTA
A: 25.42 m²
P: 20.60 m
PARCHET
H : 2.75 m
ACCES LOCUINTA
05.G.S.
A: 3.47 m²
P: 7.63 m
GRESIE DE TRAFIC
H : 2.75 m
04.DRESSING
A: 10.04 m²
P: 13.78 m
GRESIE DE TRAFIC
H : 2.75 m
03.G.S.
A: 2.54 m²
P: 6.39 m
GRESIE DE TRAFIC
H : 2.75 m
02.DEPOZITARE
A: 7.83 m²
P: 12.61 m
GRESIE DE TRAFIC
H : 2.75 m
01. SPATIU COMERCIAL
A: 28.33 m²
P: 21.54 m
GRESIE DE TRAFIC
H : 2.75 m
LEGENDA
ACCES BIROU
CATEGORIA DE IMPORTANTA REDUSA (D) - CONFORM H.G.R.NR.766/1997
CLASA DE IMPORTANTA IV - CONFORM NORMATIV P100 - 1 / 2013

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

950 EUR

Telefon validat

Mihail Enache

Vezi toate anunțurile

0744322709

Contactează vânzătorul

Bună, ma interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabila?

Adaugă fișiere

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	76 m^2

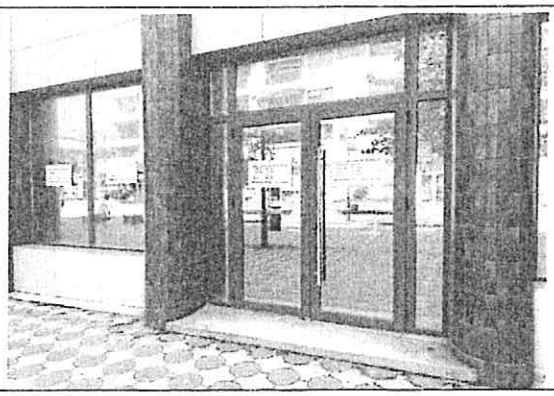
Descriere

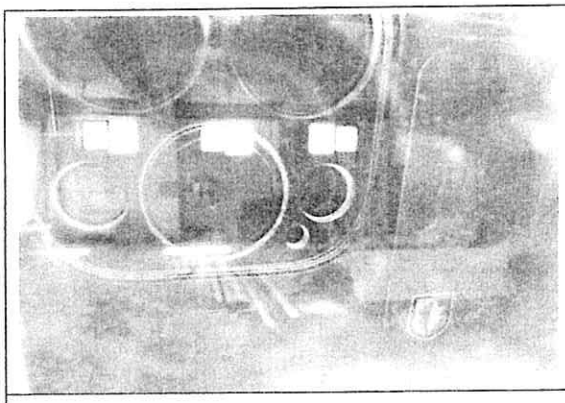
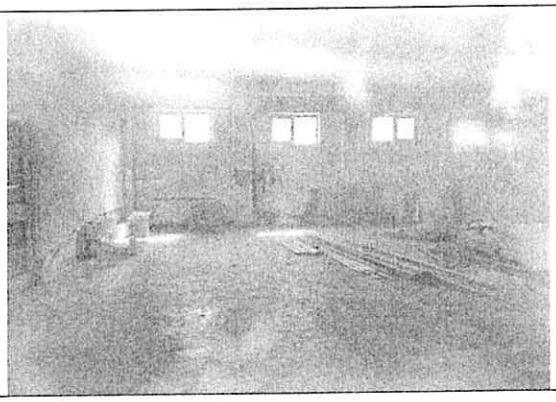
Închiriem spatiu comercial in orașul Râmnicu Sărat Jud Buzău situat pe centrul civic în zona de promenadă suprafață 65 mp !
Spațiul are centrala termica proprie , geam termopan etc.
Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați !

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/DWtWhm34hD21f2b69

Foto din anunt	
	

ID #5549203

Râmnicu Sărat (BZ)

41 2LE 07/06/2024 20:24

20 €
Pret initial

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.

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)

Date proprietate

Tranzactie:	Inchiriere
Tip proprietate:	Spatiu comercial
S.utila:	90 m^2

Contact

Proprietar

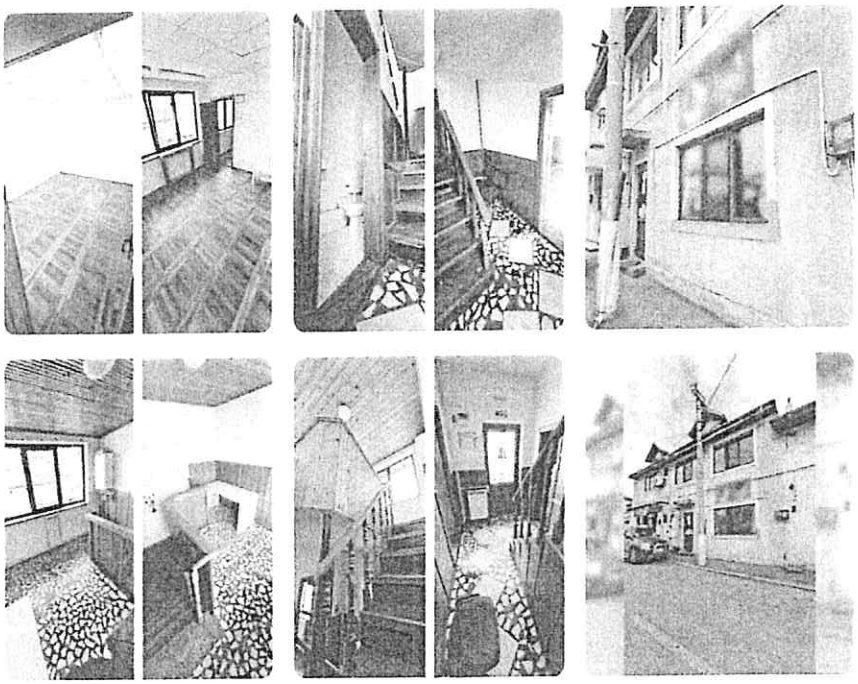
+40 740 201 489

Sursa Argus, link anunt: https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-central-rm-sarat-IDi4UN9.html

5549203 - Râmnicu Sărat (BZ) RETRANSFERAT

IMAGINI (7) LOCALIZARE ISTORIC (3)

Acțiuni



+40 740 201 489

Comparabile vanzari spatii comerciale

Comparabila vanzari 1

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

115 000 EUR
1513 EUR/m²

Telefon vânzător

Mihail Enache

Vezi toate anunturile

0744322799

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Mesaj

Specificații

Suprafata utila	76 m²

Descriere

Vând spatiu comercial in suprafață de 76 mp situat in zona comerciala centrală a orașului Râmnicu Sărat, jud Buzău. Pentru orice alte detalii va rugam 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-orasul-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 azi la 19:02

Trimite mesaj

076 848 4855

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Ramnicu Sarat
Buzau

Vezi locația pe hartă

Postat 21 mai 2025

DE VÂNZARE / SPAȚIU COMERCIAL / Centru / Rm Sarat /

79 900 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | 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

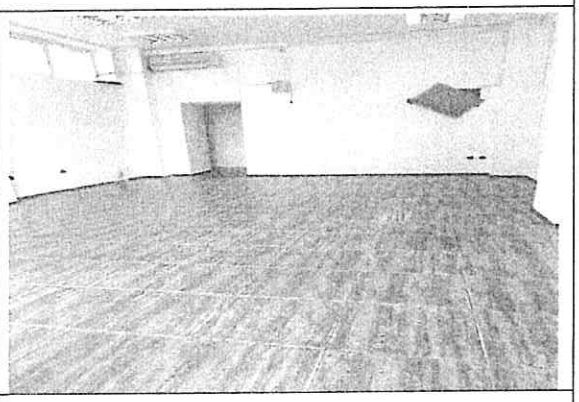
Ideal Pentru Investiție !!
Comision Cumparator 0 %

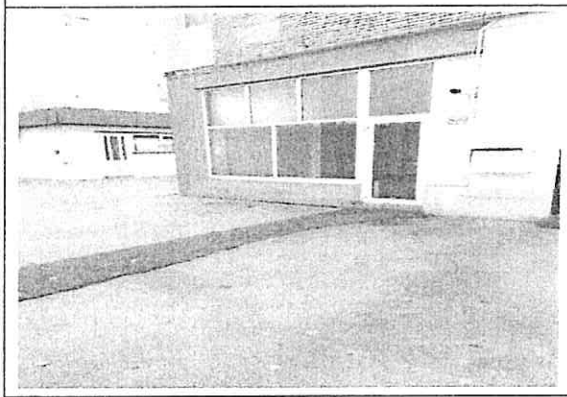
Spațiul din Data de 16 06 .2025 Se Închiriază !!
Cumpărătorul Poate Prelua Cu Chiriaș Spațiul !!

ID: 287085023 Vizualizari: 324 Raportează

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

Foto din anunt





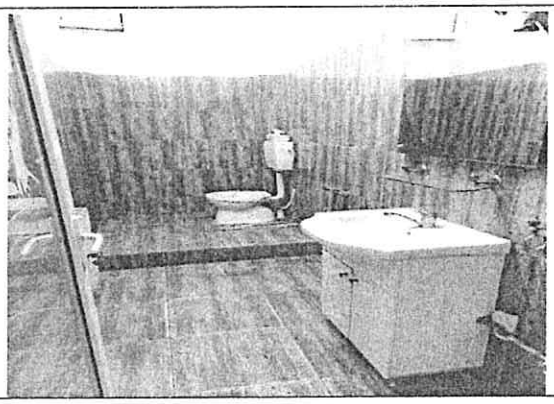
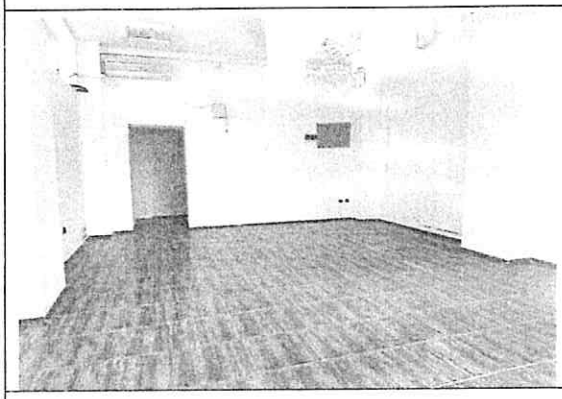
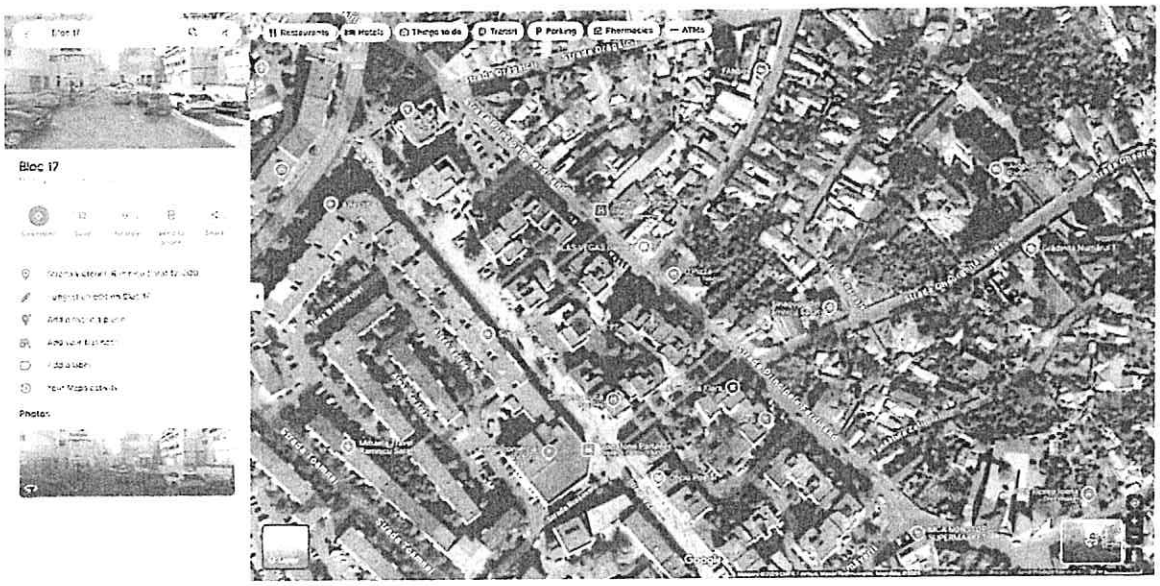


Foto anunt stradal	
	

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/XtoMn7gkE2ENthAM6

Comparabila vanzari 3

ID #7134291

Strada 1 Decembrie 1918

20/10/2024 06:03

68.000 €
Pret initial

Descriere

Vand spatiu comercial cu chirias 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
S.utila:	56 m^2

Sursa

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-spatiu-c...

Contact ^

Proprietar

+40 769 649 470

Sursa Argus, +40769649470, link anunt:
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-spatiu-comercial-cu-chirias-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 / eșalonare 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.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

APROBAT,

Primar
Ciirjan Sorin Valentin

Nr. 45110/11.08.2025

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 in calitate de administrator al SC OPTIMED SOCIETATE COOPERATIVA prin intermediul careia solicită cumpararea unui teren - cota indiviza in suprafata masurata de 10,63 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, bloc. 13A, parter, judetul Buzau.

In urma întrunirii Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus mentionata si :

Având în vedere:

- Prevederile art. 41, alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform cărora „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a carei realizare acesta a fost constituit. În aceleaşi condiții se transmite şi 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 cărora bunurile care fac parte din domeniul

privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi 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 în 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 solicită 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 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. 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 pesoane juridice nr. 45055/11.08.2025;
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru pesoane 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

Pruteanu Sabina-Elena

Rosu Petru

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

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

APROBAT,

Nr. 45108/11.08.2025

Primar
Cîrjan Sorin 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 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 in 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.

In urma întrunirii Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus mentionata si :

Având în vedere:

- Prevederile art. 41, alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform cărora „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a carei realizare acesta a fost constituit. În aceleaşi condiții se transmite şi 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 cărora bunurile care fac parte din domeniul

privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi 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. 2012 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat în 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 solicită 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 pesoane juridice nr. 45053/11.08.2025;
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru pesoane 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 Decebal Iulian

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina-Elena

Rosu Petru