

P15

PROIECT DE HOTARARE

privind exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara în data de **30.10.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.59558/14.10.2025 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni, al Compartimentului Guvernanta Corporativa a Intreprinderilor Publice si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.60106/16.10.2025 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii functionarilor publici si personalului contractual în exercitarea atribuțiilor 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;
- adresa cu nr.1197/18.08.2025 a S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.46623/19.08.2025, referitoare la declansarea procedurii de vanzare, prin licitatie publica cu strigare, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, corespondenta purtata cu S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin adresa nr.53315/17.09.2025 transmisa catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, coroborat cu adresa nr.1489/09.10.2025 inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.58579/09.10.2025;
- Hotararea nr.159/14.08.2025 a Consiliului de Administratie al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin care se aproba declansarea procedurii de vanzare pe piata libera a imobilului, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;
- faptul ca S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat a inaintat catre Ministerul Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura Buzau adresa nr.1429/01.10.2025 prin care

aduce la cunostinta intentia de scoatere la vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat;

-adresa raspuns nr.1677/06.10.2025 inaintata de catre Ministerul Culturii – Directia Judeteana pentru Cultura Buzau prin care se aduce la cunostinta ca nu isi exercita dreptul de preemtiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si transfera dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale, conform art.4, alin (8) din Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- adresa nr.1477/07.10.2025 inaintata de catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat catre Consiliul Judetean Buzau prin care aduce la cunostinta intentia de vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat, cu specificatia ca Ministerul Culturii –Directia Judeteana pentru Cultura Buzau a transferat dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale ;

-adresa raspuns nr.16301/09.10.2025 inaintata de catre Consiliul Judetean Buzau prin care se aduce la cunostinta ca nu isi exercita dreptul de preemtiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

- adresa nr.1489/09.10.2025 inaintata de catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat catre UAT Municipiul Rm.Sarat prin care aduce la cunostinta intentia de vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat, cu specificatia ca Ministerul Culturii –Directia Judeteana pentru Cultura Buzau a transferat dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale ;

-adresa raspuns nr.58791/10.10.2025 inaintata de catre UAT Municipiul Rm.Sarat prin care se aduce la cunostinta ca nu isi exercita dreptul de preemtiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

-contractul de schimb imobiliar nr.83/28.03.2012 avand ca obiect schimbul imobiliar intre S.C COMPANIA DE APA S.A si S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat;

-extras de carte funciara pentru informare nr.160856/14.10.2025 , Cartea funciara nr.32337 Ramnicu Sarat, potrivit caruia S.C ACVATERM S.A detine in proprietate un imobil, alcatuit din teren in suprafata de 435 mp, categoria curti-constructii si o constructie (constructii industriale si edilitare) cu suprafata construita la sol de 322 mp (birouri), situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau;

-Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliara inregistrat la sediul S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat sub nr.1196/18.08.2025, intocmit de expert evaluator ing.Albu Domnica;

-prevederile HCL nr.98/20.11.1997 privind aprobarea statutului unor societati comerciale infiintate prin reorganizarea RAGCL « ELAST » Rm.Sarat;

- prevederile HCL nr.163/27.09.2012 privind actualizarea Statutului S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate cu prevederile O.U.G nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice;
- prevederile HCL nr.21/31.01.2017 privind implementarea masurilor impuse de legislatia specifica privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, referitoare la stabilirea numarului si desemnarea reprezentantului/reprezentantilor Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum si aprobarea modelului contractului de mandat pentru acesta/acestia, modificata prin HCL nr.59/17.03.2017;
- prevederile HCL nr.57/17.03.2017 privind aprobarea exercitarii calitatii de actionar unic de catre *"Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat"* S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate cu modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.59/17.03.2023 pentru modificarea HCL nr.21/31.01.2017 privind implementarea masurilor impuse de legislatia specifica privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, referitoare la stabilirea numarului si desemnarea reprezentantilor Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum si aprobarea modelului contractului de mandat pentru acestia, prin inlocuirea sintagmei *"reprezentantii Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat"* din textul existent cu sintagma *"reprezentantii Municipiului Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat"* in textul modificat, urmare a prevederilor HCL nr.57/17.03.2017 privind aprobarea exercitarii calitatii de actionar unic de catre *"Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat"* la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate cu modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.73/28.02.2018 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.280/28.11.2019 privind completarea obiectului de activitate al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat cu noi coduri CAEN;
- prevederile HCL nr.82/30.03.2023 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.262/28.11.2024 privind desemnarea reprezentantilor Municipiului Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum si aprobarea modelului contractului de mandat pentru acestia, urmare a constituirii Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat in urma alegerilor locale din 09 iunie 2024;
- prevederile HCL nr.286/19.12.2024 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare coroborat cu prevederile HCL nr.262/28.11.2024;
- prevederile Legii nr.31/1990 privind societatile comerciale, republicata, actualizata;
- prevederile art. 3 alin. (2) si (4) si ale art. 4⁸ alin. (1) si (2) din O.U.G nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, modificata si completata prin Legea nr.187/2023 ;
- prevederile O.U.G nr.117/14.12.2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 187/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

- prevederile H.G nr.639/27.07.2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
 - prevederile art.16.6 din Actul Constitutiv al S.C ACAVTERM S.A Rm.Sarat in forma actualizata, conform carora: *“... In ceea ce priveste obtinerea sau acoradrea de credite, gajarea, vanzarea sau inchirierea bunurilor societatii, aceste hotarari se iau de catre consiliul de administratie, indiferent de valoarea acestor operatiuni...”*;
 - prevederile art.4, alin.(4) –(9) si ale art.36, alin.(4) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE
 - Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);
 - 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.129, alin.(1), alin.(2), lit. a), alin.(3), lit.d) coroborat cu 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.(1) si alin.(3), lit.g) 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;

HOTARASTE:

Art.1. Municipiul Rm.Sarat, prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, în calitate de actionar unic, își exprimă acordul cu privire la vanzarea de catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, identificat cu număr cadastral 32337 și înscris în Cartea funciară nr. 32337 Râm. Sărat, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, prin licitatie publica, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil inregistrat la sediul S.C ACVATERM S.A Rm. Sarat sub nr.1196/18.08.2025, intocmit de expert evaluator ing.Albu Domnica.

Art.2. Actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, ia act de hotararea nr. 159/14.08.2025 a Consiliului de Administratie al societatii cu privire la declansarea procedurii de vanzare, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii

nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.3. S.C ACVATERM S.A va derula intreaga procedura de vanzare a bunului societatii in conformitate cu prevederile legale in vigoare si va raspunde de modul de desfasurare a fiecarei etape din procedura.

Art.4. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni, Compartimentul Guvernanta Corporativa a Intreprinderilor Publice si Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens, respectiv organele de conducere ale S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat.

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.10.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) 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 30.10.2025**



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. 59558/14.10.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil

Având în vedere :

- adresa cu nr.1197/18.08.2025 a S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.46623/19.08.2025, referitoare la declansarea procedurii de vanzare, prin licitatie publica cu strigare, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, corespondenta purtata cu S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin adresa nr.53315/17.09.2025 transmisa catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat coroborat cu adresa nr.1489/09.10.2025 inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.58579/09.10.2025;
- Hotararea nr.159/14.08.2025 a Consiliului de Administratie al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin care se aproba declansarea procedurii de vanzare pe piata libera a imobilului, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;
- prevederile Legii nr.31/1990 privind societatile comerciale, republicata, actualizata;
- prevederile art. 3 alin. (2) si (4) si ale art. 4⁸ alin. (1) si (2) din O.U.G nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, modificata si completata prin Legea nr.187/2023, care prevăd că :.. (2) *Autoritatile publice tutelare nu pot interveni in procesul de luare a deciziilor comerciale, in conducerea si in functionarea curenta a intreprinderilor publice. ... (4) Competenta de a lua decizii cu privire la administrarea intreprinderii publice si raspunderea pentru aceste decizii revine, in conditiile prevazute de lege, administratorilor sau, dupa caz, directorilor, in functie de competentele si*

atribuțiile fiecăruia;... ART. 4⁸ (1) AMEPIP și autoritatea publică tutelară nu pot interveni în activitatea de administrare curentă a întreprinderii publice. Orice decizii luate cu încălcarea acestei limitări sunt lovite de nulitate absolută. (2) Consiliul de administrație, consiliul de supraveghere și directorii, în cazul delegării atribuțiilor de conducere, sunt responsabili pentru deciziile de conducere ale întreprinderii publice, precum și pentru implementarea planului de administrare și răspund pentru performanța asumată și realizată."

-prevederile O.U.G nr.117/14.12.2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 187/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

-prevederile H.G nr.639/27.07.2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

-prevederile art.16.6 din Actul Constitutiv al S.C ACAVTERM S.A Rm.Sarat în forma actualizată, conform carora: "... În ceea ce privește obținerea sau acordarea de credite, gajarea, vânzarea sau închirierea bunurilor societății, aceste hotărâri se iau de către consiliul de administrație, indiferent de valoarea acestor operațiuni...";

-prevederile art.4, alin.(4) –(9) și ale art.36, alin.(4) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care stipulează faptul că : „Art. 4 (4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. (5) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național. (6) Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național transmit Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea, documentația și propunerea de răspuns, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestora. (7) Termenul de transmitere către proprietar a intenției de exercitare a dreptului de preempțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii; titularii dreptului de preempțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preempțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul. (8) În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale. (8¹) Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia. (9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori."

Având în vedere faptul că S.C. ACVATERM S.A. Râmnicu Sărat deține în proprietate imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, str. Unirii, nr. 23A, județul Buzău, ca urmare a unui schimb imobiliar, conform contractului de schimb imobiliar autentificat sub nr. 83/28.03.2012, că de la data efectuării schimbului imobiliar și până în prezent, societatea nu a desfășurat activități de birou în incinta imobilului și, de asemenea, că nu a efectuat lucrări de reparații și întreținere, motiv pentru care acest imobil se află într-o stare avansată de degradare, vânzarea acestui imobil se justifică.

Față de considerentele prezentare, în baza prevederilor art. 136, alin. (1), alin. (8) lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Inițiez proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil.

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 exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil**, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129 alin. (1), (2) lit. a) și alin. (3) lit. d), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 240 alin. (2) .

**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. 60106/16.10.2025

APROB
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului de către acționarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil

Văzând proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar al Municipiului Râmnicu Sărat și Referatul de aprobare ce îl însoțește, cu referire la exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil,

Având în vedere :

-adresa cu nr.1197/18.08.2025 a S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.46623/19.08.2025, referitoare la declansarea procedurii de vanzare, prin licitatie publica cu strigare, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii ACVATERM S.A

Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, corespondenta purtata cu S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin adresa nr.53315/17.09.2025 transmisa catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat coroborat cu adresa nr.1489/09.10.2025 inregistrata la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.58579/09.10.2025;

-Hotararea nr.159/14.08.2025 a Consiliului de Administratie al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat prin care se aproba declansarea procedurii de vanzare pe piata libera a imobilului, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

-faptul ca S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat a inaintat catre Ministerul Culturii –Directia Judeteana pentru Cultura Buzau adresa nr.1429/01.10.2025 prin care aduce la cunostinta intentia de scoatere la vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat;

-adresa raspuns nr.1677/06.10.2025 inaintata de catre Ministerul Culturii –Directia Judeteana pentru Cultura Buzau prin care se aduce la cunostinta ca nu isi exercita dreptul de preemtiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si transfera dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale, conform art.4, alin (8) din Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- adresa nr.1477/07.10.2025 inaintata de catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat catre Consiliul Judetean Buzau prin care aduce la cunostinta intentia de vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat, cu specificatia ca Ministerul Culturii –Directia Judeteana pentru Cultura Buzau a transferat dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale ;

-adresa raspuns nr.16301/09.10.2025 inaintata de catre Consiliul Judetean Buzau prin care se aduce la cunostinta ca nu isi exercita dreptul de preemtiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

- adresa nr.1489/09.10.2025 inaintata de catre S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat catre UAT Municipiul Rm.Sarat prin care aduce la cunostinta intentia de vanzare a imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, judetul Buzau, proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 si solicita a se pronunta asupra exercitarii dreptului de preemtiune asupra imobilului anterior mentionat, cu specificatia ca Ministerul Culturii –Directia

Județeană pentru Cultura Buzău a transferat dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale ;

-adresa răspuns nr.58791/10.10.2025 înaintată de către UAT Municipiul Rm.Sarat prin care se aduce la cunoștință că nu își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului proprietatea S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, imobil situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, județul Buzău, imobil clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

-contractul de schimb imobiliar nr.83/28.03.2012 având ca obiect schimbul imobiliar între S.C COMPANIA DE APA S.A și S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat;

-extras de carte funciara pentru informare nr.160856/14.10.2025 , Cartea funciara nr.32337 Ramnicu Sarat, potrivit căruia S.C ACVATERM S.A deține în proprietate un imobil, alcătuit din teren în suprafață de 435 mp, categoria curți-construcții și o construcție (construcții industriale și edilitare) cu suprafață construită la sol de 322 mp (birouri), situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23 A, județul Buzău;

-Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară înregistrat la sediul S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat sub nr.1196/18.08.2025, întocmit de expert evaluator ing.Albu Domnica;

Tinând cont de :

-prevederile HCL nr.98/20.11.1997 privind aprobarea statutului unor societăți comerciale înființate prin reorganizarea RAGCL « ELAST » Rm.Sarat;

-prevederile HCL nr.163/27.09.2012 privind actualizarea Statutului S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat în conformitate cu prevederile O.U.G nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

-prevederile HCL nr.21/31.01.2017 privind implementarea măsurilor impuse de legislația specifică privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, referitoare la stabilirea numărului și desemnarea reprezentantului/reprezentanților Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat în Adunarea Generală a Acționarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum și aprobarea modelului contractului de mandat pentru acesta/aceștia, modificată prin HCL nr.59/17.03.2017;

-prevederile HCL nr.57/17.03.2017 privind aprobarea exercitării calității de acționar unic de către “Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat” S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat în conformitate cu modificările legislative în vigoare;

-prevederile HCL nr.59/17.03.2023 pentru modificarea HCL nr.21/31.01.2017 privind implementarea măsurilor impuse de legislația specifică privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, referitoare la stabilirea numărului și desemnarea reprezentanților Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat în Adunarea Generală a Acționarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum și aprobarea modelului contractului de mandat pentru aceștia, prin înlocuirea sintagmei “reprezentanții Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat în Adunarea Generală a Acționarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat” din textul existent cu sintagma “reprezentanții Municipiului Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat în Adunarea Generală a Acționarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat” în textul modificat, urmare a prevederilor HCL nr.57/17.03.2017 privind aprobarea exercitării calității de

actionar unic de catre "Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat" la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate cu modificarile legislative in vigoare;

- prevederile HCL nr.73/28.02.2018 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.280/28.11.2019 privind completarea obiectului de activitate al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat cu noi coduri CAEN;
- prevederile HCL nr.82/30.03.2023 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare;
- prevederile HCL nr.262/28.11.2024 privind desemnarea reprezentantilor Municipiului Rm.Sarat prin Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat in Adunarea Generala a Actionarilor la S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, precum si aprobarea modelului contractului de mandat pentru acestia, urmare a constituirii Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat in urma alegerilor locale din 09 iunie 2024;
- prevederile HCL nr.286/19.12.2024 privind actualizarea Actului Constitutiv al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat in conformitate modificarile legislative in vigoare coroborat cu prevederile HCL nr.262/28.11.2024;

Luând în considerare :

- prevederile Legii nr.31/1990 privind societatile comerciale, republicata, actualizata;
- prevederile art. 3 alin. (2) si (4) si ale art. 4⁸ alin. (1) si (2) din O.U.G nr.109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, modificata si completata prin Legea nr.187/2023, care prevăd că *„(2) Autoritatile publice tutelare nu pot interveni in procesul de luare a deciziilor comerciale, in conducerea si in functionarea curenta a intreprinderilor publice. ... (4) Competenta de a lua decizii cu privire la administrarea intreprinderii publice si raspunderea pentru aceste decizii revine, in conditiile prevazute de lege, administratorilor sau, dupa caz, directorilor, in functie de competentele si atributiile fiecaruia;... ART. 4⁸ (1) AMEPIP si autoritatea publica tutelara nu pot interveni in activitatea de administrare curenta a intreprinderii publice. Orice decizii luate cu incalcarea acestei limitari sunt lovite de nulitate absoluta. (2) Consiliul de administratie, consiliul de supraveghere si directorii, in cazul delegarii atributiilor de conducere, sunt responsabili pentru deciziile de conducere ale intreprinderii publice, precum si pentru implementarea planului de administrare si raspund pentru performanta asumata si realizata. ”*
- prevederile O.U.G nr.117/14.12.2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 187/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
- prevederile H.G nr.639/27.07.2023 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;
- prevederile art.16.6 din Actul Constitutiv al S.C ACAVTERM S.A Rm.Sarat in forma actualizata, conform carora: *“... In ceea ce priveste obtinerea sau acoradrea de credite, gajarea, vanzarea sau inchirierea bunurilor societatii, aceste hotarari se iau de catre consiliul de administratie, indiferent de valoarea acestor operatiuni...”*;
- prevederile art.4, alin.(4) –(9) si ale art.36, alin.(4) din Legea nr. 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

care stipulează faptul că : „Art. 4 (4) Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vandute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. (5) Proprietarii, persoane fizice sau juridice de drept privat, care intenționează să vândă monumente istorice, transmit serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea privind intenția de vânzare, însoțită de documentația stabilită prin ordin al ministrului culturii și patrimoniului național. (6) Serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național transmit Ministerului Culturii și Patrimoniului Național înștiințarea, documentația și propunerea de răspuns, în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestora. (7) Termenul de transmitere către proprietar a intenției de exercitare a dreptului de preemțiune al statului este de maximum 25 de zile de la data înregistrării înștiințării, documentației și a propunerii de răspuns la Ministerul Culturii sau, după caz, la serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii; titularii dreptului de preemțiune vor prevedea în bugetul propriu sumele necesare destinate exercitării dreptului de preemțiune; valoarea de achiziționare se negociază cu vânzătorul. (8) În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale. (8¹) Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia. (9) Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.”

Propunem consiliului local:

- exprimarea acordului cu privire la vânzarea de către S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat, a imobilului (teren și construcție) situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, județul Buzău, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societății S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, prin licitație publică, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Raportului de evaluare a acestui imobil, înregistrat la sediul S.C ACVATERM S.A Rm. Sarat sub nr.1196/18.08.2025, întocmit de expert evaluator ing.Albu Domnica;
- să ia act de hotărârea nr. 159/14.08.2025 a Consiliului de Administrație al societății cu privire la declansarea procedurii de vânzare, prin licitație publică, a imobilului (teren și construcție) situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, județul Buzău, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societății S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- să dispună faptul că S.C ACVATERM S.A va derula întreaga procedură de vânzare a bunului societății în conformitate cu prevederile legale în vigoare și va răspunde de modul de desfășurare a fiecărei etape din procedură.

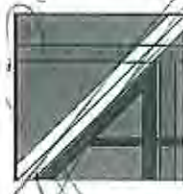
În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (1), alin. (3) lit. g) și al art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind exprimarea acordului de către actionarul unic al S.C ACVATERM S.A Rm.Sarat - Municipiul Rm.Sarat prin Consiliul Local al Municipiului Rm.Sarat, cu privire la vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului (teren si constructie) situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Unirii nr.23A, judetul Buzau, clasificat monument istoric „Casa”, Cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, proprietatea societatii S.C ACVATERM S.A Ramnicu Sarat, cu respectarea prevederilor Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Raportului de evaluare a acestui imobil.

Compartiment Administrare Patrimoniu, Vânzări, Chirii și Concesiuni
Consilier asistent, Roșu Petru

Compartiment Guvernanța Corporativă a Întreprinderilor Publice
Consilier superior, Ionță Mihaela

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier Juridic, Crîngașu Nona Monica



ACVATERM S.A.
RÂMNICU SĂRAT



ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT Str. N. Balcescu, Bl. 1 B, P
Nr. Reg.Com. J10/0048/1998 C.U.I. RO 10152880
Registratura Tel./Fax 0238565356
e-mail : acvaterm.rs@gmail.com
Capital social: 680.945,51 LEI



Nr. 1197 din 18.08.2025

CĂTRE,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

SC ACVATERM SA Rm Sărat, deține în proprietate imobilul amplasat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Unirii, nr. 23 A, din anul 2012, ca urmare a schimbului imobiliar, conform act Nr. 83/28.03.2012, între SC COMPANIA DE APA Buzău și SC ACVATERM SA Ramnicu Sarat.

Imobilul se afla într-o stare avansată de degradare fizică, chiar de la momentul schimbului imobiliar, anul 2012, imobil în cadrul caruia, societatea nu a desfășurat niciodată activități de birou.

Având în vedere, lipsa resurselor financiare ale societății privind reparația și consolidarea capitală a clădirii, precum și obținerea de avize de la Ministerul Culturii, conform Legii 422/2001, republicată, a făcut ca pe parcursul trecerii anilor, imobilul, să se degradează într-un ritm accelerat.

SC ACVATERM SA Râmnicu Sărat, prin reprezentantul său legal Pleștiu Rodica în calitate de director executiv, înaintea spre dezbatere și hotărâre Consiliului local al Mun. Ramnicu Sarat, documentele privind propunerea de declansare a procedurii de vânzare pe piața liberă, prin licitație publică deschisă cu strigare, a bunului-imobil, format din curți-construcții, situat în mun. Ramnicu Sarat, str. Unirii, nr. 23 A, cu NC 5783 din CF nr. 6876.

Imobilul este alcătuit din teren, în suprafața de 435 mp, și construcții, în suprafața desfășurată de 322 mp., cu un regim de înălțime de P, clasificat ca **monument istoric „Casa”**, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Propunerea de vânzare vine ca urmare a următoarelor demersuri înaintate de societatea ACVATERM S.A. de-a lungul timpului:

-imobilul clasificat **monument istoric „Casa”**, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, la data intenției de vânzare, societatea a înaintat o adresă către Ministerul Culturii - Direcția Pentru Cultură a Județului Buzău, pentru a-și exprima dreptul de preemțiune, iar răspunsul primit prin adresă nr. 184/01.02.2021, a certificat că NU își exercită dreptul de preemțiune, și conform art. 4

alin. 8 din Legea 422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, transfera dreptul de preemtiune al statului catre autoritatile publice locale.

- ulterior, societatea a inaintat adrese catre UAT Ramnicu Sarat pentru a-si declina dreptul de preemtiune, astfel ca: prin raspunsul din data de 06.08.2025, inregistrat sub nr. 42644, U.A.T. Ramnicu Sarat, a transmis ca NU isi expima dreptul de preemtiune asupra imobilului mentionat mai sus.

In aceasta situatie, conducerea neexecutiva a societatii impreuna cu conducerea executiva, propune declansarea procedurii de vanzare pe piata libera, prin procedura de licitatie deschisa cu strigare, dupa o evaluare a imobilului, conform prevederilor standardelor de evaluare in vigoare, de un evaluator autorizat ANEVAR.

Raportul de evaluare inregistrat sub nr. 1196/18.08.2025, stabileste pretul de oferta , respectiv 339.016 RON fara TVA.

Propunem ca vanzarea sa se faca prin licitatie deschisa cu strigare, dupa regula licitatiei competitive, respectiv la un pret de urcare, pornind de la pretul de oferta cuprins in Raportul de Evaluare.

In ceea ce privește întocmirea Caietului de sarcini, se va avea în vedere înscrierea elementelor de baza, respectiv prevederile art. 36, alin. 4, lit. a, b și c. din Legea 422/2001, republicata.

Precizam ca, activul nu este amortizat in totalitate, avandu-se in vedere, perioada de amortizare de 40 de ani, conform „**CATALOGUL PRIVIND CLASIFICAREA ȘI DURATELE NORMALE DE FUNCȚIONARE A MIJLOACELOR FIXE**”, astfel ca, de la data achizitiei (conf. Contract de schimb imobiliar, nr. 83/28.03.2012) au trecut 13 ani .

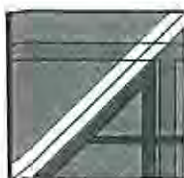
Valoarea contabila a terenului la data de 31.07.2025, este de 96281 lei, conform Raportului de evaluare din decembrie 2022.

Valoarea contabila ramasa a constructie, la data de 31.07.2025, este de 145692,01 lei. Valoarea evaluata, conform Raportului de evaluare din decembrie 2022, a fost de 159806 lei, iar valoarea amortizata la 31.07.2025 este 14113,99lei.

Atasam prezentei urmatoarele documente:

- Hotararea nr. 159/14.08.2025 a Consiliului de Administratie;
- Raportul de Evaluare nr. 1196/18.08.2025, elaborat de expert evaluator, ing. Albu Domnica;
- Extras de carte funciara;
- Contractul de schimb imobiliar nr. 83/28.03.2012;
- Adresa nr 184/01.02.2021, transmisa de Directia de Cultura a Judetului Buzau;
- Adresa nr 42644/29.07.2025, transmisa de UAT Ramnicu Sarat;
- Fisa mijlocului fix – sediu administrativ (mar.2012 - sept.2021).

Director executiv,
Ec. Pleștiu Rodica



ACVATERM S.A.
RÂMNICU SĂRAT

ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT Str. N.Balcescu, Bl.1B, P
Nr. Reg.Com. J10/0048/1998 C.U.I. RO 10152880
Registratura Tel./Fax 0238565356
e-mail : acvaterm.rs@gmail.com
Capital social: 680.945,51 LEI



HOTĂRÂREA nr. 159 din 14.08.2025
a Consiliului de Administrație
la S.C. ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT

SC ACVATERM SA, cu sediul în municipiul Râmnicu Sărat, str. N. Balcescu, Bl. 1 B, parter, județul Buzău, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J10/48/1998, cod unic de înregistrare RO 10152880, prin Consiliul de Administrație, numit conform H.C.L. Nr. 284/28.11.2022 și a H.C.L. Nr. 8/31.01.2023 a Municipiului Râmnicu Sărat, respectiv, a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 54/14.02.2023, a H.C.L. Nr. 32/31.01.2024, a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 65/ 05.02.2024, precum și a H.C.L. Nr. 143/30.05.2024 și a Hotărârii Adunării Generale Ordinare a Acționarilor nr. 69/ 06.06.2024, coroborat cu prevederile O.U.G. nr. 109 din 30.11.2011, privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 111/2016, modificată și completată prin Legea nr. 187/2023, Ordonanța Guvernului nr. 26/2013, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 31/2003, privind societățile comerciale cu modificările și completările ulterioare, Legea bugetului de stat nr. 09/2025, Legea bugetului asigurărilor sociale de stat nr. 10/2025, Legea contabilității nr. 82/1991, actualizată, B.V.C. aprobat pe anul 2025 și a Actului Constitutiv de societate, administratorii neexecutivi s-au întrunit în ședința sa din data de 14.08.2025, ora 16:30 la sediul societății SC ACVATERM SA din mun. Râmnicu Sărat, str. N. Bălcescu, Bl. 1B, P, județul Buzău, luând în discuție și dezbateri, propunerile proiectelor de pe ordinea de zi, au hotărât:

Art.1. Se aprobă declansarea procedurii de vanzare pe piata libera, a unui imobil, format din curti-constructii, proprietatea societatii, situat in mun. Ramnicu Sarat, str. Unirii, nr. 23 A, cu NC 5783 din CF nr. 6876.

Terenul intravilan, categoria curti-constructii, are suprafata de 435 mp si include constructie, cu suprafata utila construita de 322 mp.

Art.2. Se dispune implementarea in Caietul de sarcini, evidentierea imobilului ca fiind încadrat ca **monument istoric**, ce se identifică prin cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, iar înstrăinarea imobilului se va face conform Legii nr. 422/2001- republicata, Titlul IV, Cap. I, art. 36, alin. 4, lit. a, b și c.

Art.3. Se aproba procedura de achizitie de pe SICAP, a serviciilor unui evaluator autorizat ANEVAR, pentru a evalua activul mentionat mai sus, si a întocmi Raportul de Evaluare.

Art.4. Se aprobă modalitatea de vânzare prin licitație publică deschisă cu strigare, după regula licitației competitive, respectiv la un preț de urcare, pornind de la prețul de ofertă cuprins în Raportul de Evaluare.

Art. 5. Se împuternicesc pentru semnarea tuturor actelor necesare derulării procedurii de vânzare a imobilului mai sus menționat, inclusiv a contractului de vânzare-cumpărare și a oricăror modificări și completări convenite de către părțile contractante sau alte documente, notificări, cereri, corespondență care trebuie semnate și transmise în baza sau în legătură cu sau pentru punerea în executare a contractului de vânzare - cumpărare, următoarele persoane, după cum urmează:

1) Pleștiu Rodica,

în calitate de director executiv;

2) Simion Marilena,

în calitate de șef serviciu economic.

Art.6. Prevederile prezentei Hotărâri vor fi înaintate spre analiză și hotărâre Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat.

Consiliului de Administrație al SC ACVATERM SA Râmnicu Sărat.

Coman Sorin – președinte

Meișu Nicoleta – secretar

Milea Anca-Renata – membru

Râmnicu Sărat 14.08.2025



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. 53315/17.09.2025

**CĂTRE,
S.C. ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT
cu sediul în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, bl. 1B,
parter, județul Buzau**

-IN ATENTIA DOAMNEI DIRECTOR, PLESTIU RODICA-

Referitor adresa nr. 1197/18.08.2025

Urmare adresei dumneavoastră nr. 1197/18.08.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 46623/19.08.2025, referitoare la propunerea de declansare a procedurii de vanzare pe piata libera, prin licitatie publica deschisa cu strigare, a bunului-imobil situat in municipiul Ramnicu Sarat, strada Unirii nr. 23A, identificat cu numar cadastral 5783, CF nr. 6876, imobil clasificat monument istoric „Casa”, cod LMI BZ-II-m-B-024669, vă aducem la cunostinta urmatoarele:

- Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, potrivit prezentei legi, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării;
- Atasat adresei dumneavoastra nr. 1197/18.08.2025, s-a regasit adresa nr. **184/01.02.2021** a Ministerului Culturii, Directia pentru Cultura a Judetului Buzau – privind neexercitarea dreptului de preemtiune pentru imobilul situat in municipiul Ramnicu Sarat, strada Unirii nr. 23A, judetul Buzau, imobil monument istoric „Casa”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466;

- potrivit art. 4 alin. (9) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata: *„Comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care monumentul istoric este vândut de mai multe ori.”*, iar în speța de față adresa Ministerului Culturii, Direcția pentru Cultura a Județului Buzău – privind neexercitarea dreptului de preemțiune a fost emisă la data de **01.02.2021**;
- conform art. 4 alin. (8) din actul normativ enunțat mai sus: *„În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preemțiune în termenul prevăzut la alin. (7), acest drept se transferă autorităților publice locale”*, iar potrivit art. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritățile publice locale sunt: consiliile locale, primării și consiliile județene;
- în documentația atasată solicitării dumneavoastră nu se regăsește niciun înscris care să arate poziția Consiliului Județean Buzău în sensul exercitării/neexercitării dreptului de preemțiune raportat la intenția de vânzare a imobilului supus speței;
- totodată, instiintarea adresată autorităților publice locale cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune trebuie să țină cont de prevederile art. 4 alin. (8¹) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata: *„Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preemțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preemțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”*.

Față de cele ce preced, reținând aspectele conform cărora comunicarea nr. 184/01.02.2021 emisă de Ministerul Culturii, Direcția pentru Cultura a Județului Buzău – privind neexercitarea dreptului de preemțiune pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat a avut ca termen de valabilitate întregul an calendaristic în care a fost emisă, iar Consiliul Județean Buzău nu și-a exercitat dreptul de preemțiune, coroborat cu nerespectarea termenului stipulat mai sus, precizăm că nu putem da eficiența solicitării dumneavoastră.

Cu stimă,

PRIMAR,
CÎRJAN SORIN VALENTIN//



MINISTERUL CULTURII

DIRECTIA PENTRU CULTURA A JUDETULUI BUZAU

B-dul N. Bălcescu, nr. 48, Tel /Fax 0238/723.050

Nr. 184 / 01.02.2021

Către: S.C. Acvaterm S.A. Râmnicu Sărat
Spre știință: Primăria Râmnicu Sărat

NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

pentru imobilul situat în mun. Râmnicu Sărat, str. Unirii, nr. 23A, jud. Buzau, imobil alcătuit din teren, în suprafață de 435 mp, și construcții, în suprafața desfășurată de 322 mp, cu un regim de înălțime de P, monument istoric „Casa”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, conform Listei Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004, cu modificările ulterioare

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă comunicăm ca Ministerul Culturii prin intermediul Direcției Județene pentru Cultură Buzău NU își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului sus-mentionat.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm ca, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

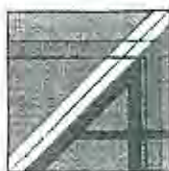
1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art.23 și 26 din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art.36 alin. (4) lit. b) din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar ca imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art.36 alin. (4) lit. c) din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți instința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Buzău despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr.182/2000 privind protejerea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,
Director executiv
Consiliul Județean Buzău



ACVATERM S.A.
RÂMNICU SĂRAT

ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT Str. N. Balcescu, Bl. 1 B, P
Nr. Reg.Com. J10/0048/1998 C.U.I. RO 10152880
Registratura Tel./Fax 0238565356
e-mail : acvaterm.rs@gmail.com
Capital social: 680.945,51 LEI



Nr. 1429 din 01.10.2025



Către,
Direcția Județeană pentru Cultură a Municipiului Buzău
Str. N. Bălcescu, nr. 48

Subscrisa SC ACVATERM SA, avand sediul social in municipiul Râmnicu Sărat, str. N. Balcescu, bl. 1 B, parter, jud. Buzau, reprezentata legal de ec. Pleștiu Rodica in calitate de director executiv, prin prezenta, revenim cu depunerea de documente referitoare la detinerea în proprietate a imobilului amplasat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Unirii, Nr. 23 A, acesta fiind încadrat ca monument istoric ce se identifică prin cod LMI BZ-II-m-B-02466, pentru a va pronunța asupra dreptului de preemțiune, odata cu intenția conducerii societatii de a scoate la vanzare imobilul mai sus amintit.

Cu stimă,

Director executiv,
Ec. Pleștiu Rodica



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ BUZĂU
B-dul N. Bălcescu, nr. 48, Tel /Fax 0238/723.050
E-mail: djcbuzau@gmail.com

Nr. 1674/06.10.2025

Către: S.C. ACVATERM S.A.

Spre știință: Primăria municipiului Râmnicu Sărat
Consiliul Județean Buzău

NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

Pentru imobilul situat în mun. Râmnicu Sărat, strada Unirii, nr.23 A, jud. Buzău, imobil alcătuit din teren, în suprafață măsurată de 435 mp și construcții, în suprafață desfășurată de 322 mp, cu un regim de înălțime de parter, monument istoric „Casă”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466, conform Listei Monumentelor Istorice 2015.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4 alin. (4) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu completările și modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii prin intermediul Direcției Județene pentru Cultură Buzău NU își exercită dreptul de preemțiune asupra imobilului sus –menționat.

Conform art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare se transferă dreptul de preemțiune al statului către autoritățile publice locale.

Precizăm că, potrivit legii, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului, inclusiv schimbarea de destinație, se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii, conform prevederilor art.23 și 26 din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
2. conform prevederilor art.36 alin. (4) lit. b) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista monumentelor istorice și cu privire la obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art.36 alin. (4) lit. c) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Buzău despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

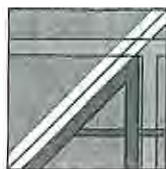
De asemenea, proprietarii imobilului au obligația de a respecta prevederile Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr.182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4 alin. (9) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care au fost emise, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Director executiv,
Constantin Cătoi

Întocmit,
Consilier Căsoarea Tanța



ACVATERM S.A.
RÂMNICU SĂRAT

ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT Str. N. Balcescu, Bl. 1 B, P

Nr. Reg.Com. J10/0048/1998 C.U.I. RO 10152880

Registratura Tel./Fax 0238565356

e-mail : acvaterm.rs@gmail.com

Capital social: 680.945,51 LEI



Nr. 1477 din 07.10.2025

Către,

Consiliul Județean Buzău

Str. N. Bălcescu, nr. 48, Buzau

Subscrisa SC ACVATERM SA, avand sediul social in municipiul Râmnicu Sărat, str. N. Balcescu, bl. 1 B, parter, jud. Buzau, reprezentata legal de ec. Pleștiu Rodica in calitate de director executiv, prin prezenta, va instiintam cu privire la intentia SC ACVATERM SA Ramnicu Sarat, de vanzare a imobilului amplasat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Unirii, Nr. 23 A, acesta fiind încadrat ca monument istoric ce se identifică prin cod LMI BZ-II-m-B-02466, proprietate a societatii, pentru a va pronunta asupra dreptului de preemtiune.

Va rugam sa ne transmiteti hotararea dvs cu celeritate.

Atasat va transmitem adresa Directiei Judetene pentru Cultura Buzau.

Cu stimă,

Director executiv,

Ec. Pleștiu Rodica



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN

Municipiul Buzău, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 48, cod 120260
Telefon +0040-238-414112 Fax +0040-238-725507

web: www.cjbuzau.ro
e-mail: cjbuzau@cjbuzau.ro

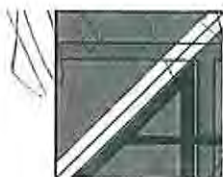


Nr. 16301 / 9 OCT 2025

ACVATERM S.A. RĂMNICU SĂRAT

Răspuns la solicitarea dvs. nr. 1477/07.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Buzău sub nr. 16301/07.10.2025 vă comunicăm că Unitatea Administrativ Teritorială Județul Buzău nu își exercită dreptul de preemțiune asupra Imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Unirii, nr. 23A, (teren în suprafață măsurată de 435 mp și construcții în suprafață desfășurată de 322 mp) monument istoric identificat prin cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466.

pt. PREȘEDINTE
VICEPREȘEDINTE
Adrian, Robert PETRE



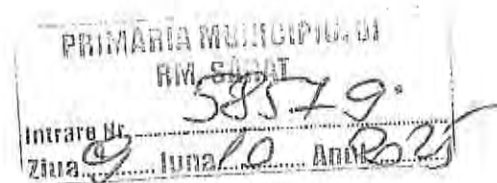
ACVATERM S.A.
RÂMNICU SĂRAT

ACVATERM S.A. RÂMNICU SĂRAT Str. N. Balcescu, Bl. 1 B, P
Nr. Reg.Com. J10/0048/1998 C.U.I. RO 10152880
Registratura Tel./Fax 0238565356
e-mail : acvaterm.rs@gmail.com
Capital social: 680.945,51 LEI



Nr. 1489/09.10.2025

CĂTRE,
U.A.T. RÂMNICU SĂRAT



Subscrisa SC ACVATERM SA, prin reprezentantul sau legal dir. Plestiu Rodica, prin prezenta, va transmitem alaturat adresele inaintate de Directia Judeteana de Cultura Buzau si Consiliul Judetean Buzau, cu privire la neexercitarea dreptului de preemtiune asupra imobilul situat in Municipiu Ramnicu Sara, str. Unirii, nr. 23 A, jud. Buzau, imobil clasificat ca si monument istoric „Casă”, cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466.

Deasemenea, revenim si fata de U.A.T. Ramnicu Sarat, cu rugamintea de a va pronunta cu privire la dreptul de preemtiune, asupra imobilului de pe str. Unirii, nr. 23 A, Ramnicu Sarat, imobil ce se afla in proprietatea SC ACVATERM SA.

Precizam faptul ca, societatea are depuse documentele necesare luarii unei hotarari in cadrul Consiliului local al mun. Ramnicu Sarat, cu privire la intentia de vanzarea a imobilului mentionat mai sus.

Cu stima,

Director executiv,

Ev. Plestiu Rodica



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. 58791/10.10.2025

Catre,
ACVATERM S.A
Str. Nicolae Balcescu, bl. 1B – parter
Municipiul Ramnicu Sarat, judetul Buzau

NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMPTIUNE

Avand in vedere adresa dumneavoastra nr. 1489/09.10.2025, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat cu nr. 58579/09.10.2025, referitoare la exprimarea dreptului de preemtiune pentru imobilul situat in municipiul Ramnicu Sarat, strada Unirii, nr. 23A, judetul Buzau, imobil alcatuit din teren, in suprafata de 435 mp si constructii, in suprafata de 322 mp, cu regim de inaltime parter, *monument istoric "Casa", cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466*, conform Listei Monumentelor Istorice 2015,

va informam ca U.A.T. Municipiul Ramnicu Sarat, in calitate de posibil preemtor nu dispune de resurse financiare in ceea ce priveste achizitionarea bunului-imobil situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Unirii, nr. 23A.

Prin urmare, Municipiul Ramnicu Sarat, in conformitate cu prevederile art. 4 alin (8¹) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, **comunica neexercitarea dreptului de preemtiune** asupra imobilului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Unirii, nr. 23A.

Primar
Cirjan Sorin-Valentin

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ COMERCIALĂ
TEREN SI CLADIRE BIROURI
MONUMENT ISTORIC cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466
Rm.Sarat, Str. Unirii, nr.23A, jud.Buzău, 125300



Client : ACVATERM SA

Utilizator desemnat: ACVATERM SA

Data evaluarii: 14.08.2025

Data raportului: 18.08.2025

EXPERT EVALUATOR: ing. Albu Domnica

CUPRINS**SINTEZA RAPORTULUI
CERTIFICARE****I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

- I.1 Activul supus evaluării
- I.2. Clientul
- I.3. Utilizarea desemnată
- I.4. Utilizatorul desemnat
- I.5. Evaluatorul
- I.6. Moneda evaluarii
- I.7.Data evaluarii, inspectia proprietatii
- I.8. Tipul valorii utilizat
- I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora
- I.10.Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul
- I.11.Ipoteze
- I.12.Ipoteze speciale
- I.13. Specialist: utilizarea și rolul unui specialist
- I.14. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta: oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanta semnificativi
- I.15. Tipul raportului care va fi elaborat
- I.16.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- I.17. Declararea conformității evaluării cu SEV

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Identificarea proprietatii imobiliare evaluate
- II.2. Descrierea juridica
- II.3.Sarcini
- II.4. Descrierea zonei de amplasare
- II.5. Descrierea amplasamentului și terenului
- II.6. Descrierea constructiilor

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III.1.Analiza productivității proprietății
- III.2.Delimitarea pieței
- III.3.Analiza cererii
- III.4.Analiza ofertei
- III.5.Previziunea absorbției subiectului în aria pieței
- III.6.Concluzii privind analiza pieței specifice

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
- IV.2. Valoarea terenului
- IV.3. Abordarea prin cost
- IV.4. Abordarea prin piata
- IV.5. Abordarea prin venit

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- V.1. Analiza rezultatelor
- V.2.Concluzia asupra valorii

ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Activul supus evaluării

Activul subiect îl reprezintă proprietatea imobiliară comercială, a SC ACVATERM SA, clasificat monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 din Rm.Sarat , str.Unirii, nr.23A, jud. Buzau, 125300, înscris în CF nr.32337, materializată într-un teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 435 mp și clădire birouri cu suprafața construită de 322 mp (NC nr.32337-C1).

Drept de proprietate evaluat Dreptul de proprietate asupra proprietatii conform extras de carte funciara nr.127575/14.08.2025. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Client : ACVATERM SA

Sediu social: str. N.Balcescu, Bl. 1B, parter, Rm.Sarat, jud. Buzau

Cod Unic de Inregistrare: RO 10152880

Nr. De ordine in Registrul comertului: J10/48/1998

Utilizarea desemnată: Motivul pentru care se efectuează prezenta evaluare este vânzarea.

Utilizator desemnat: ACVATERM SA

Proprietar: ACVATERM SA

Evaluator: Albu Domnica PFA, reprezentata de expert evaluator ANEVAR, cu specializari EI si EPI, legitimatie nr.10052.

Data evaluarii. 14.08.2025

Data raportului: 18.08.2025

Indicatii asupra valorii: În urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietatii imobiliare analizate este urmatoarea:

Denumire	CF/NC	Valoarea de piata, lei	Valoarea de piata, eur
S teren	32337	159.797	31.563
C1- spatiu birou	32337-C1	179.219	35.399
TOTAL		339.016	66.962

Valoarea de piata a proprietății imobiliare evaluate estimată prin abordarea prin cost este de: 339.016 lei, respectiv 66.962 eur.

Precizări:

- Toate analizele si valorile au fost indicate la data de 14.08.2025 – data de referinta;
- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- Valoarea nu contine TVA;
- Cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de 5,0628 lei/EUR aferent datei de referință.

Expert Evaluator ,
Albu Domnica

CERTIFICARE

Subsemnata, 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:

- Afirmățiile 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 nici un interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențată de nici o constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;

Expert evaluator ,
Albu Domnica

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Activul supus evaluării

Activul subiect îl reprezintă proprietatea imobiliară comercială, a SC ACVATERM SA, clasificat monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 din Rm.Sarat, str.Unirii, nr.23A, jud. Buzau, 125300, înscris în CF nr.32337, materializată într-un teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 435 mp și clădire birouri cu suprafața construită de 322 mp (NC nr.32337-C1).

Drept de proprietate evaluat Dreptul de proprietate asupra proprietatii conform extras de carte funciara nr.127575/14.08.2025. Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

I.2. Clientul: ACVATERM SA

Sediu social: str. N.Balcescu, Bl. 1B, parter, Rm.Sarat, jud. Buzau

Cod Unic de Inregistrare: RO 10152880

Nr. De ordine în Registrul comertului: J10/48/1998

I.3. Utilizarea desemnată: Motivul pentru care se efectuează prezenta evaluare este vânzarea.

I.4. Utilizatorul desemnat: ACVATERM SA

I.5. Evaluatorul: Albu Domnica PFA, cu nr. Inregistrare în Registrul comertului F10/407/28.05.2002 și CIF:20936736.

Adresa: Rm.Sarat, str. Stiubeiului, bl. E17, ap 6, jud. Buzau, 125300.

Telefon : 0784 400 464, e-mail: domnica.albu@yahoo.com

Competență:

- Albu Domnica PFA este reprezentata de evaluator Albu Domnica, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EI și EPI și legitimație nr. 10052.
- Posed calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă cu subiectul evaluării și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-l confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Analizele și opiniile prezentate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

I.6. Moneda evaluării. Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată.

Cursul mediu de schimb BNR considerat este de 5,0628 lei/EUR.

I.7.Data evaluării, inspectia proprietatii

Data evaluării. Data de referință a evaluării este 14.08.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției proprietății: 14.08.2025

Data raportului: 18.08.2025.

I.8. Tipul valorii utilizat

Tip valoare: valoarea de piață.

Potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării.

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este Valoarea de piață, așa cum este ea definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii: "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

a. Primirea temei

Documentele necesare evaluării proprietății imobiliare au fost primite de la client (proprietar): actele de proprietate, documentație cadastrală, schițe ale proprietății.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nici o responsabilitate evaluatorului în aceasta privință.

b. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății s-a realizat de evaluator în prezența clientului.

A fost inspectat amplasamentul. S-au cules informații cu privire la:

- Dimensiunile și funcțiunea pentru care a fost proiectată clădirea
- Sistemul structural al clădirii
- Sistemul de finisaj interior și exterior al clădirii
- Sistemul instalațiilor funcționale și echipamentele clădirii
- Racorduri și bransamente la rețelele edilitare

S-au făcut fotografii pentru reprezentarea vizuală a descrierii din conținutul raportului, anexate prezentului raport. Starea tehnica a amplasamentului este neingrijita, cu necesitatea refacerii finisajelor.

Nu au fost făcute investigații privind contaminări/infestări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcției de pe amplasament.

Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietății au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de client (cele anexate prezentului raport), care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granițelor proprietății și a suprafețelor.

I.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

* informații certe

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, memoriu de arhitectură și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
- istoricul proprietății
- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
- elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare).

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, rate de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

-Evoluția cursului valutar publicat de BNR

-Site-ul publicațiilor cu specific imobiliar,

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Documentația avută la dispoziție și amplasarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

I.11. Ipoteze

Valoarea exprimată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și care nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipotezele în baza cărora s-a realizat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Identificarea fizică a proprietății subiect s-a realizat de evaluator împreună cu proprietarul, ținând cont de indicațiile proprietarului și în baza documentelor furnizate de acesta: planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI, actele de proprietate/cadastru. Locația indicată de proprietar, dimensiunea proprietății și limitele proprietății se consideră a fi corecte și în concordanță cu datele din documentele furnizate de proprietar.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că toate documentele puse de client la dispoziția evaluatorului sunt corecte, fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ
- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunul imobil subiect.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.
- Evaluatorul nu își poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt la vedere.

- Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații.
- Opinia evaluatorului este cu referire la bunul imobil subiect, așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Bunul imobil este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

I.12. Ipoteze speciale : nu este cazul

I.13. Specialist: utilizarea și rolul unui *specialist* – nu a fost cazul.

I.14. Factorii de mediu, sociali și de guvernare: oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a *factorilor de mediu, sociali și de guvernare semnificativi* – nu a fost cazul.

I.15. Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea de plată a proprietății imobiliare analizate.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103- Raportare. Raportul de evaluare prezintă o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și a utilizării desemnate a acesteia și relevarea oricăror ipoteze, ipoteze speciale, care influențează în mod direct evaluarea

I.16. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului declarat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate dacă prezentul raport de evaluare este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul precizat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare al acestuia.

I.17. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul prezentului raport este Albu Domnica, membru titular ANEVAR, legitimație nr.10052, care are competența cerută de domeniul specific evaluării, specializarea EPI, respectiv cel care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

S-au primit informații și documente legale de identificare a proprietății supuse evaluării din partea clientului evaluării.

Prezentul raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu au existat devieri de la standarde.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

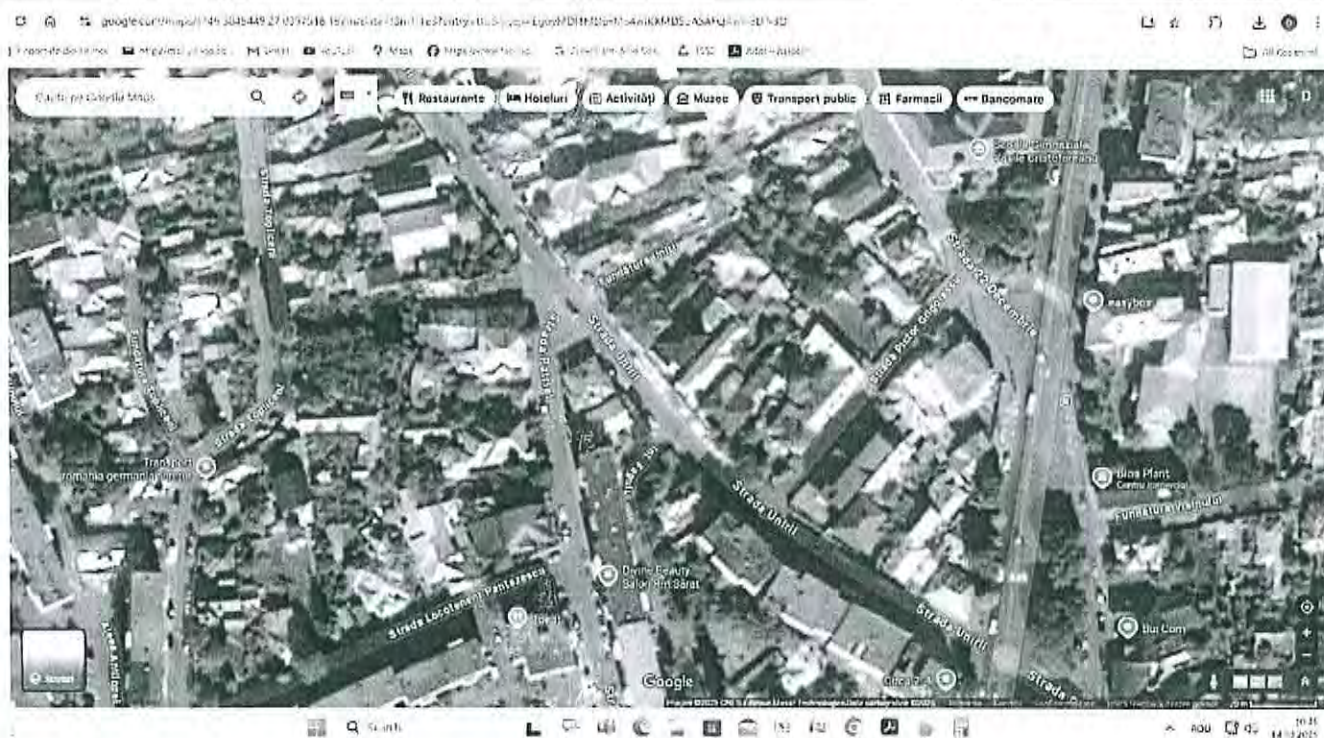
II. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE

II.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate

proprietatea imobiliară comercială, monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 din Rm.Sarat , str.Unirii, nr.23A, jud. Buzau, 125300, înscris în CF nr.32337, materializată într-un teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 435 mp și clădire birouri cu suprafața construită de 322 mp (NC nr.32337-C1).

Localizarea proprietății este prezentată mai jos, fiind realizată scriptic pe baza documentației primite.





II.2. Descrierea juridică

Imobilul ce face obiectul evaluării se afla în proprietatea persoanei juridice ACVATERM SA.

Societatea ACVATERM SA are dreptul de proprietate asupra proprietății conform extras de carte funciara nr.127575/14.08.2025. Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciara Nr. 32337 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	127575
Ziua	14
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare

100193224603



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6876
Nr. cadastral vechi: 5783

Adresa: Jud. Buzău, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sărat, Str. Unirii, Nr. 23A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32337	435	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32337-C1	Jud. Buzău, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sărat, Str. Unirii, Nr. 23A	S. construita la sol: 322 mp; BIROURI

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13291 / 02/04/2012	
Act Notarial nr. 83, din 28/03/2012 emis de Ceausu Mihaela:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) SC ACVATERM SA	

C. Partea III. SARCINI

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

II.3.Sarcini

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

II.4. Descrierea zonei de amplasare

Proprietatea evaluată este situată în Rm.Sarat , str.Unirii, nr.23A, jud. Buzau, 125300.

- Amplasamentul are acces indirect la drum european E85.
- Drumul de acces este public, asfaltat cu doua banzi pe sens.
- Utilitățile de pe teren sunt: curent electric, apa- nefuncționale.
- Transportul în comun este realizat cu autobuze care circula la perioade regulate, iar în apropiere sunt stații de autobuz.
- În apropiere există magazin de produse alimentare, școală gimnazială, biserică.
- Traficul cu autoturisme, transport în comun, mărfuri, etc. se desfășoară cu precadere pe E85 . Nivelul fonic este în limite normale. Nu se cunoaște surse de poluare pentru sol și clădiri în zonă.
- Zona de amplasare este o zona mediana vistica a localitatii.
- Imobilele din vecinatate sunt ocupate de proprietari, nu sunt spatii inchiriate.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "o zonă preponderent rezidențială; raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni medii, iar în ce privește poziția în cadrul localității, este una median periferica, cu un nivel de importanță secundar. În zona în care se află amplasamentul sunt preponderant locuințe unifamilare cu regim de înălțime P, P+1, spații comerciale și spații prestări servicii.
- Din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate alte proprietăți similare cu cea evaluată, existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte "locuințe" (existând teren liber). Clădirea de pe proprietățile similare din zonă au vechime mare, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări: spații comerciale.
- Nivelul aprox. al veniturilor populației din zonă este scăzut, comparativ cu zona superioară, zona centrală a localității.
- Impozitele sunt cele aferente zonei B a localității Rm.Sărat, localitate de rang II.
- Localitatea este tranzitată de:
 - Drumul European E85 dinspre București sau dinspre Suceava, Bacău, Focșani;
 - DN 22 spre Brăila;
 - Magistrala feroviară – linia 500 – de importanță europeană (București-Ploiești-Buzău-FocșaniBacău-Suceava).
- Municipiul Râmnicu Sărat aparține celui de-al treilea mare județ din Regiunea de Dezvoltare Sud- Est a României, fiind unul dintre cele două municipii ale județului Buzău, învecinându-se cu cinci comune:
 - Slobozia Bradului - în nord,
 - Râmnicelu - în est,
 - Valea Râmnicului - în sud
 - Topliceni și Podgoria - în vest.
- Din punct de vedere administrativ, Râmnicu Sărat este un municipiu de mărime medie, având în special o funcție commercial-industrială și de furnizor de servicii pentru populația din zonă.

II.5. Descrierea amplasamentului și terenului

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de 435 mp masurat NC 32337, și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată, el are următoarele caracteristici:

- Acces direct pe latura vistica – str.Unirii și acces indirect la calea de transport principal DN2 (E85);
- Branșamente la rețelele publice de utilități (electricitate, apă):
 - Alimentarea cu apa -nefuncțională ,
 - Canalizarea menajeră – nefuncțională;
 - Conductele de apă sunt montate îngropat, izolate sub adâncimea de înghet.
 - Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua electrica existentă printr-un branșament electric de la instalația electrică aeriană stradală - funcționala,
 - Toate utilitățile sunt întrerupte.
- Îmbunătățiri aduse:

Denumire	Nr.cadastru	S construita, mp
C1- Birou	32337-C1	322
total		322

- Clădire comerciala, cu destinatie birou,

- Împrejmuire există pe latura vestică,
- Căi de acces există, pietruite.
- suprafață adecvată utilizării curente, nu există teren în exces/surplus.
- mediul înconjurător – liniștit, fără poluare chimică sau sonoră.

Terenul are următoarele caracteristici fizice:

- suprafață totală de 435 mp (din măsurătorile cadastrale)
- Forma este neregulată,
- Topografie; nivel/inclinație -plană,
- Nu prezintă posibile alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice, POT=74% și CUT= 0,74
- Solul: adâncimea de îngheț 0,9 m, zona seismică B, 8 grade de intensitate macroseismică, condiții de fundare normale.

II.6. Descrierea construcțiilor

Tipul construcției: construcție cu destinația comercială, birou;

Denumire	Nr.cadastru	S construita, mp
C1- Birou	5783-C1	322
total		322

Regim înălțime clădiri: P, Anul construirii: aprox. 1920,

Descriere constructivă a clădirilor

Clădire parter cu mai multe încăperi.

Pereti din zidărie, planșeu din beton armat .

Acoperiș sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla.

Finisaj la pereti zugaveli lavabile , pardoseala de beton . Tamplarie din lemn. Cladire din mediu urban cu inaltime medie de 3 m, cladire monument istoric cod LMI 2015 BZ-II-m-B-02466 .

Instalații: electrice, apa, canal și gaze la gard

Starea tehnică: din inspecția efectuată starea tehnică a clădirilor este nesatisfacătoare. Sunt necesare lucrări majore de refacere . Există depreciere fizică avansată.

Utilitatea clădirilor și construcțiilor raportat la solicitările participanților pe piață- Locația și caracteristicile amplasamentului evaluat îl fac pretabil pentru teren cu construcție cu destinație comercială, zona fiind o zonă matură, dezvoltată.

Depreciere externă - Nu s-a identificat o depreciere externă.

III.ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Analiza productivității proprietății

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din construcții comerciale cu teren aferent, adică zonă cu spații comerciale individuale . Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială și comercială de densitate mică , de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament, situate în Mun.Rm.Sărat, Jud.Buzău.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă median . Cartier Zona Pod, Str.Unirii, nr.23A și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de DN2 (E85), arteră principală din zona analizată, care traversează orașul. Este o zonă intens circulată, asfaltată și sistematizată.

Infrastructură dezvoltată, drum de acces cu regim juridic drum public, drum asfaltat, iluminat, utilități precum apă, canal, gaze și curent electric.

Zona este mixtă rezidențial/comercial, în zonă fiind amplasate preponderent case cu regimul de înălțime maxim P, P+1, P+2 și blocuri de locuințe.

III.2.Delimitarea pieței

Aria pieței analizate cuprinde Mun.Rm.Sărat și celelalte zone periferice ale orașului.

Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip comercial, zonă mediana a orașului, oraș cu economie relativ activă, potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane fizice sau entități cu putere financiară peste medie, pentru utilizare comercială sau rezidențială.

Aria imobiliară: urbană- zonă mediana sau alte zone asimilabile.

Proprietăți comparabile: proprietăți imobiliare de tip comercial cu destinație birouri (clădire monument istoric) cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus.

III.3.Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății, respectiv cumpărătorii, chiriași sau clienții pe care îi atrage.

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect nu a înregistrat creșteri importante în ultimii ani. În perioada imediat următoare nu se prevede o dinamică semnificativă a pieței, ci se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra scăderi.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este foarte mică pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind reprezentat de persoane fizice sau entități cu putere financiară peste medie (capabile să obțină finanțare și să susțină rambursarea), pentru utilizare comercială sau rezidențială. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificului tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

III.4.Analiza ofertei

Pe baza faptelor de piață, în mare parte prezentate mai sus, putem concluziona următoarele:

- În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică; predomină construcțiile vechi; gradul de ocupare al terenului în zona proprietății subiect fiind redus;
- Există teren liber, prețul acestuia fiind mare, există posibilități limitate de construire a noi unități, neputându-se anticipa o cerere rezonabilă pentru acesta;
- Volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- Proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mediu; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate;
- Există tendința de conversie spre utilizări alternative: din birou în locuință.

În Rm.Sarat spațiile comerciale sunt tranzactionate ofertele există, dar nu pentru proprietăți similare cu cea de evaluat, iar cumpărătorii sunt foarte puțini.

Terenurile disponibile pentru construirea de spații comerciale sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vândute la prețul pieței în urma solicitării.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării fiind situat între 85-140 euro/mp în funcție de zonă.

Proprietățile ofertate au un grad de ocupare cu proprietari în jur de 80%, restul fiind deja mutați în alte proprietăți.

Gradul de ocupare cu chiriași la acest tip de proprietate imobiliară este foarte mic, până la 10%.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: criza economică declansată la nivel mondial, nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, locuințe și mici depozite.

În Rm.Sarat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, spații comerciale, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobânzile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de clădiri.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

III.5. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricții de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, gaz, apă-canalizare, la limita proprietății sau posibilități de racordare la acestea, forma, accesul auto și pietonal, vecinătățile, îmbunătățiri exterioare-interioare ale clădirii.

Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări: există posibilități diverse de finanțare din partea instituțiilor financiare.

III.6. Concluzii privind analiza pieței specifice

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacții realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților / terenurilor.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor pentru construcții din zona subiect s-au identificat oferte, varietatea ofertelor fiind prezentată în Anexa . Pragul superior al intervalului este specific proprietăților ce dispun de reglementări urbanistice favorabile, acces auto facil, utilități, formă regulată.

Pentru proprietăți tip comercial similare/asimilabile proprietății subiect, în urma analizei au rezultat că nu există proprietăți similare la ofertare sau inchiriere.

Conform informațiilor avute la dispoziție, marja de negociere în cazul acestor proprietăți, variază între 5%-20% , în funcție de dimensiuni, caracteristici și de avantajele de care dispun.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

IV.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

În viziunea SEV 104 – Tipuri de valori, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa. **Cea mai bună utilizare este** utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora, dar mai ales cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

- CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai

eficientă utilizare a sa”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă rezidențială, în zonă regăsindu-se preponderent spații rezidențiale și comerciale.

Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație comercială.

- CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului, destinație comercială.

Concluzie

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, are la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

IV.2.Valoarea terenului

Metodele de evaluare a terenului liber, conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Proprietățile imobiliare comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	Teren intravilan, str.Unirii, Rm.Sarat	Teren intravilan, str. Lacul Negru, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Focsani, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Lukoil, Rm.Sarat
Suprafața,mp	435	352	300	330
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		96	85	140
Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta

Grila de comparații

EVALUAREA TERENULUI, METODA COMPARATIEI DIRECTE				
Element de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare proprietate	Teren intravilan, str.Unirii, Rm.Sarat	Teren intravilan, str. Lacul Negru, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Focsani, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Lukoil, Rm.Sarat
Suprafața,mp	435	352	300	330
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		96	85	140
Elemente specifice tranzactionarii				
Tipul comparabilei (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-20%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		-14.40	-12.75	-28.00

Pret estimat de tranzactie (Eur/mp)		81.60	72.25	112.00
Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul a fost stabilit conform informațiilor culese din piața.			
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		81.60	72.25	112.00
Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
Conditii de finantare	presupus cash	cash	cash	cash
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		81.60	72.25	112.00
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		81.60	72.25	112.00
Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		81.60	72.25	112.00
Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	Teren intravilan, str.Unirii, Rm.Sarat	Teren intravilan, str. Lacul Negru, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Focsani, Rm.Sarat	Teren intravilan, Zona Lukoil, Rm.Sarat
Comparativ cu subiectul		superior	superior	superior
Cuantum ajustare (%)		-5%	-3%	-10%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		-4.08	-2.17	-11.20
Pret ajustat (Eur/mp)		77.52	70.08	100.80
Justificare ajustare	Comparabilele sunt superioare ca si localizare, se ajusteaza negativ			
Caracteristici fizice				
Suprafata mp	435	352	300	330
Cuantum ajustare (%)		4%	8%	6%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		3.10	5.61	6.05
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Comparabilele se ajusteaza pozitiv cele cu suprafete mai mici decat subiectul si negativ cele cu suprafete mai mari decat subiectul.			
Destinatia/utilizarea terenului	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Amenajari exterioare(strazi/trotuare)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%

Cunatum ajustare (Eur/mp)		0.00	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Topografie/relief	drept	drept	drept	drept
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Utilitati disponibile	curent, apa	la limita prop	la limita prop	la limita prop
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Forma in plan	neregulata	similar	similar	similar
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0	0	0
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Deschidere drum acces	1drumuri de acces	1drumuri de acces	1 drum de acces	1 drum de acces
Cunatum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Eur/mp)		80.62	75.69	106.85
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren construibil	da	nu	nu	nu
Cunatum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cunatum ajustare (Eur/mp)		-8.06	-7.57	-10.68
Pret ajustat (Eur/mp)		72.56	68.12	96.16
Justificare ajustare	Comparabilele se ajusteaza negativ deoarece nu necesita cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil.			
Pret ajustat (Eur/mp)		72.56	68.12	96.16
Ajustare totala neta absoluta (Eur)		-23.44	-16.88	-43.84
Ajustare totala procentuala neta absoluta%		-24%	-20%	-31%
Ajustare totala bruta absoluta (Eur)		29.64	28.09	55.93
Ajustare totala procentuala bruta absoluta%		31%	33%	40%
Numarul de ajustari		4	4	4
Valoare de piata (Eur/mp)	72.56	Valoare de piata (Eur)		31,563
Valoare de piata (LEI/mp)	367	Valoare de piata (LEI)		159,797
Data evaluarii/CURS BNR (LEI/EUR)	14/08/2025	5.0628		
Conform GEV 630/ART.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila 1, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile 1, deoarece proprietății i-au fost aduse cele mai puține ajustări și se apropie de caracteristicile amplasamentului analizat (ajustarea brută procentuală cea mai mică).

În acest context, valoarea terenului rezultată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de 31.563 euro echivalent a 159.797 lei.

IV. 3 Abordarea prin cost

Abordările principale în evaluare sunt:

- (a) abordarea prin piață,
- (b) abordarea prin venit și
- (c) abordarea prin cost.

Fiecare dintre aceste abordări include metode de aplicare diferite și detaliate.

Obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date.

În general, există trei categorii de metode în cadrul abordării prin cost:

- (a) metoda costului de înlocuire: metodă care indică valoarea prin calcularea costului unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă,
- (b) metoda costului de reconstruire (reproducere, recreare): metodă din cadrul abordării prin cost care indică valoarea prin calcularea costului necesar pentru a recrea o copie a activului și
- (c) metoda însumării: metodă prin care valoarea unui activ se calculează prin însumarea valorilor individuale ale părților sale componente.

Metoda costului de înlocuire

În general, costul de înlocuire este costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece costul de înlocuire se bazează pe o copie a utilității activului, și nu a caracteristicilor fizice exacte ale acestuia.

De regulă, costul de înlocuire se ajustează pentru deprecierea fizică și formele de depreciere relevante. După aplicarea acestor ajustări, acesta este cunoscut sub denumirea de cost de înlocuire depreciat.

Etapele principale ale metodei costului de înlocuire sunt:

- (a) calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață care urmărește să creeze sau să obțină un activ care îi oferă o utilitate echivalentă,
- (b) determinarea oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect și
- (c) scăderea deprecierei totale din costul total pentru a obține o valoare a activului subiect.

Costul de înlocuire este, de obicei, costul unui activ echivalent modern, cu o funcționalitate asemănătoare și o utilitate echivalentă cu cea a activului supus evaluării, dar care are un design modern și este construit sau realizat folosind materiale și tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

În contextul abordării prin cost, „deprecierea” se referă la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect.

În mod uzual, ajustările pentru depreciere se aplică pentru următoarele tipuri de depreciere, care pot fi la rândul lor împărțite în mai multe subcategorii când se aplică ajustările:

- (a) Deprecierea fizică: Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale.
- (b) Deprecierea funcțională: Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.
- (c) Deprecierea externă sau economică: Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

Estimarea costului de inlocuire

C1- spatiu birou		Adresa		Str.Unirii nr.23A		Rm.Sarat		jud.	Buza u
Sc (mp)=	322.00		Sutila (mp)=	225.40		Sd (mp)=	322.00		
Data	12/08/25	Curs valutar	5,0683						
Corectie distanta =	0.997		Corectie manopera =	0.983				An PIF	1920
COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE:CATALOG2.CLADIRI REZIDENTIALE, CORNELIU SCHIOPU, IROVAL 2012 si Indici IROVAL de actualizare a costurilor 2024-2025									
pag/cat.	Descriere subsistem	Simbol subsiste m	U.M	Cantitat ea	Cost unitar indexat (lei/UM)	Cost total (lei)	Corectie distanță	Corectie manoperă	Cost de nou (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
51/1	INFRASTRUCTURA		mp	322.00	9,593.5	3,089,107	0.997	0.983	3,027,482
51/1	SUPRASTRUCTURA		mp	322.00	8,108.3	2,610,873	0.997	0.983	2,558,788
51/1	INVELITOARE		mp	386.40	1,208.0	466,771	0.997	0.983	457,460
51/1	FATADA		mp	322.00	3,307.8	1,065,112	0.997	0.983	1,043,864
51/1	FINISAJ		mp	322.00	7,759.3	2,498,495	0.997	0.983	2,448,652
51/1	INST ELECT		mp	322.00	401.0	129,122	0.997	0.983	126,546
51/1	INST SANIT		mp	322.00	99.3	31,975	0.997	0.983	31,337
COST TOTAL CU TVA									9,694,129
TOTAL MP (Sc)									322
COST DE NOU FARA TVA									8,146,327
COST / MP (FARA TVA)									25,299
Deprecierea fizica, %					97.8				7,967,108
TOTAL COST (CIN) FĂRĂ TVA (lei)									179,219
TOTAL COST (CIN) FĂRĂ TVA (eur)									35,399

Depreciere fizica normala, ponderea subansamblelor constituinte ale cladirilor									
Buletin documentar "Expertiza tehnica" nr. 62/2000, indicativ P135-1999									
Structura de rezistenta		Anvelopa (inchideri, compart. si				Instalații functionale		Dep. fizica	
Pond.	%	Pond.	%			Pond.	%		
40	96	17	99.0	25	99	18	99	97.80%	

Valoare proprietate prin cost

Denumire	CF/NC	Valoarea de piata, lei	Valoarea de piata, eur
S teren	32337	159.797	31.563
C1- spatiu birou	32337-C1	179.219	35.399
TOTAL		339.016	66.962

Valoarea de piata a proprietății imobiliare evaluate estimată prin abordarea prin cost este de: 339.016 lei, respectiv 66.962 eur.

IV.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* subiect cu *active* identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Nu au fost identificate comparabile similare cu proprietatea analizata, deci metoda nu a putut fi aplicata.

IV.5. Abordarea prin venit

Prin această metodă venitul anual estimat ca fiind generabil de către o proprietate se convertește în valoare prin aplicarea unei rate adecvate de venit.

Nu au fost identificate chirii, deci metoda nu a putut fi aplicata.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

V.1. Analiza rezultatelor

Dupa verificarea procesului de evaluare s-a constatat ca s-au intrunit conditii tehnice pentru abordarea prin cost, nu exista o piata a inchirierilor pentru proprietati similare si nici comparabile astfel ca abordarea prin venit si prin piata nu a putut fi aplicata.

În urma aplicării celor trei abordări ale valorii s-au determinat următoarele valori ale proprietății imobiliare subiect:

Valoarea de piata a proprietății imobiliare evaluate estimată prin abordarea prin cost este de: 339.016 lei, respectiv 66.962 eur.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. În aplicarea abordării prin cost cantitatea informațiilor este suficientă.

Ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile din piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia mea valoarea de piata estimată a proprietății imobiliare descrise este aceea obținută prin abordarea prin cost:

Valoarea de piata a proprietății imobiliare evaluate estimată prin abordarea prin cost este de: 339.016 lei, respectiv 66.962 eur.

V.2. Concluzia asupra valorii

Ținând cont pe de o parte de rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile din piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia mea valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este aceea obținută prin abordarea prin cost: **339.016 lei, respectiv 66.962 eur.**

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

Valoarea este fără TVA.

Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor special prezentate în raport

Cursul de schimb mediu leu/euro considerat este 5.0628 lei este cursul BNR valabil la data evaluării.

Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul, condiții atipice de limitare a vandabilității.

Această evaluare reflectă cea mai bună judecată a evaluatorului, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate.

EXPERT EVALUATOR

Albu Domnica