ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL –

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 148 din 20.06.2024
privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor Societăţii Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00

Consiliul Local al Municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere:

-convocatorul şedinţei Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 97.452 din 27.05.2024;

-adresa nr. 7503 din 17.06.2024 a Societății Comerciale RER SUD S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 109.132 din 17.06.2024;

-referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr. 179/CLM/19.06.2024;

-raportul de specialitate al Serviciului Juridic și Contencios administrativ, înregistrat la nr. 111.568 din 20.06.2024;

-avizul Comisiei de specialitate pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale;

-avizul Comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

-avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică locală, disciplină, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești;

- faptul că, Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Buzău, prin Consiliul Local, este acţionar la Societatea "RER SUD" S.A.;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. a) și alin. (3), lit. d), precum și art. 139, alin. (1) coroborat cu art. 5, lit. ee) şi art. 196, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

ART. 1. – Se aprobă ca domnul Cătălin Manea, reprezentantul Consiliului Local al Municipiului Buzău în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., să voteze PENTRU punctele de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor RER SUD S.A. din data de 27.06.2024, ora 14.00, cu reconvocare pentru data de 28.06.2024, ora 14.00.

ART. 2. – Dispoziţiile prezentei hotărâri rămân valabile şi în cazul unei amânări/reconvocări a Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor de la Societatea Comercială RER SUD S.A. Buzău, cu aceeaşi ordine de zi.

ART. 3. – Domnul Cătălin Manea, precum şi Societatea Comercială RER SUD S.A., vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART. 4. – Prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată persoanei, instituțiilor și autorităților interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA
1
Județul Buzău - Municipiul Buzău

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL

ROMÂNIA
JUDETUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- PRIMAR-
Nr. 179/CLM/20.06.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor Societăţii RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00

Consiliul de Administraţie al Societății RER SUD S.A., prin convocatorul înregistrat la Primăria Municipiului Buzău la nr. 97452 din 27.05.2024, ne-a adus la cunoștință faptul că a fost convocată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru data de 27.06.2024, cu reconvocare în data de 28.06.2024, ordinea de zi fiind următoarea:

1. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Vadu Pașii nr. 90 (Buzău-Vadu Pașii-Teren aferent Stație Epurare), județul Buzău, nr. cadastral 5404, înscris în C.F. nr. 53443 (nr. C.F. vechi: 18750), compus din teren, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață totală de 6.171 mp și construcțiile: C1 – birouri, în suprafață construită la sol de 60 mp (nr. cad. 5404-C1), C2 – clădire carburanți, în suprafață construită la sol de 38 mp (nr. cad. 5404-C2), C3 – grup social, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C3), C4 – bazin apă, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C4), C5 – depozit, în suprafață construită la sol de 108 mp (nr. cad. 5404-C5), C6 – atelier, în suprafață construită la sol de 193 mp (nr. cad. 5404-C6), C7 – centrală termică, în suprafață construită la sol de 59 mp (nr. cad. 5404-C7), C8 – copertină, în suprafață construită la sol de 138 mp (nr. cad. 5404-C8), C9 – atelier mecanic, în suprafață construită la sol de 142 mp (nr. cad. 5404-C9), C10 – hală reparații, în suprafață construită la sol de 253 mp (nr. cad. 5404-C10), C11 – vestiar, în suprafață construită la sol de 41 mp (nr. cad. 5404-C11), C12 – atelier, în suprafață construită la sol de 25 mp (nr. cad. 5404-C12), C13 – stație compresor, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C13), C14 – magazie, în suprafață construită la sol de 368 mp (nr. cad. 5404-C14), împreună cu toate amenajările existente pe terenul descris mai sus către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 402.263 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1933 din 18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 2).*

2. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în Municipiul Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAȚIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U8, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U8 (nr. C.F. vechi: 1540), în suprafață construită de 70 mp, împreună cu cotele din teren și din părțile comune aferente, către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 77.000 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-2 din 18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 3).*

3. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în Municipiului Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAȚIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U13, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U13 (nr. C.F. vechi: 4494), în suprafață construită de 157 mp, împreună cu cotele din teren și din părțile comune aferente,*

către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 147.600 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-1 din 18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 4).

***4.** Împuternicirea domnului Mocanu Liviu-Mihai, cetățean român, domiciliat în sat Vernești, com. Vernești, jud. Buzău, identificat prin C.I. seria XZ nr. 819424, eliberată de SPCLEP Buzău la data de 14.12.2017, C.N.P. 1740225104961, în calitate de Director General al societății, pentru ca, în numele și pentru Societate, să o reprezinte cu depline puteri în fața Notarului Public, autorităților publice centrale și locale, precum și a oricăror alte persoane fizice și/sau juridice, să negocieze și să accepte clauzele contractuale, să semneze contractele de vânzare, precum și orice alte documente necesare în legătură cu aceste contracte, să îndeplinească orice altă activitate legală pe care o va considera necesară scopului mai sus menționat, iar în situația în care Directorul General se va afla în imposibilitate de a duce la îndeplinire prezentul mandat, acesta poate să desemneze o altă persoană pentru ducerea la îndeplinire a acestui mandat.*

Pe lângă mențiunile din Convocator, justificarea aprobării ordinii de zi a fost reflectată în adresa nr. 7503 din 17.06.2024 a Societății Comerciale RER SUD S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 109.132 din 17.06.2024.

Astfel, în completarea argumentelor expuse prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, a fost precizat că Societatea Comercială RER SUD S.A. se confruntă cu o lipsă acută de lichidități, care afectează negativ capacitatea de operare și de a-și onora obligațiile financiare curente. În acest context, vânzarea unor active imobiliare devine o soluție viabilă pentru a asigura fluxul de numerar necesar pentru continuarea activităților și stabilizarea situației financiare.

S-a menționat că imobilele propuse pentru vânzare, identificate și descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor mai sus amintit, au fost evaluate de către un expert evaluator conform standardelor de evaluare recunoscute la nivel național și internațional. Evaluările au indicat o valoare de piață care reflectă corect potențialul economic și starea actuală a acestor active, asigurând un preț just pentru ambele părți implicate în tranzacție.

Au fost atașate următoarele Rapoarte de evaluare:

-Raportul de evaluare nr. 1933 din 18.03.2024, pentru imobilul de la punctul 1 de pe ordinea de zi a Convocatorului;

-Raportul de evaluare nr. 1932 - 2 din 18.03.2024, pentru imobilul de la punctul 2 de pe ordinea de zi a Convocatorului;

-Raportul de evaluare nr. 1932 - 1 din 18.03.2024, pentru imobilul de la punctul 3 de pe ordinea de zi a Convocatorului;

Cu privire la justificarea alegerii Societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. drept cumpărător al imobilelor propuse spre vânzare, a fost învederat că această societate din cadrul Grupului RER a demonstrat capacitatea de a finaliza tranzacția într-un interval de timp scurt și în condiții financiare favorabile, prin oferirea prețurilor stabilite în urma evaluării imobilelor, ceea ce reprezintă un aspect crucial pentru nevoia urgentă de lichidități cu care ne confruntăm. Totodată, apartenența societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. la Grupul RER reprezintă un argument în plus, având în vedere relația de afaceri stabilită de-a lungul timpului, bazată pe încredere reciprocă și colaborare eficientă. Totodată, avem siguranța că, ulterior vânzării, Societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. ne va conferi dreptul de folosință asupra imobilelor, în scopul desfășurării activității noastre.

În altă ordine de idei, directorul general al Societății Comerciale RER SUD S.A. a mai declarat că imobilele propuse spre vânzare sunt singurele active imobiliare ale societății care pot fi vândute, acestea nefiind afectate de sarcini sau servituți, apreciind că această situație asigură faptul că tranzacția se poate desfășura fără impedimente legale, oferind siguranță și transparență pentru ambele părți implicate.

În plus, a dorit să precizeze că prin vânzarea acestor imobile, Societatea Comercială RER SUD S.A. va avea de beneficiat - prin reducerea presiunii financiare legată de întreținerea și administrarea imobilelor și prin concentrarea resurselor și eforturilor pe activitățile specifice - sporind astfel eficiența operațională și competitivitatea pe piață.

Nu în ultimul rând, am fost asigurați că vânzarea se va realiza în conformitate cu toate reglementările legale aplicabile, asigurându-se transparența și corectitudinea procesului.

Directorul general al Societății Comerciale RER SUD S.A., semnatarul acestor argumente în favoarea aprobării vânzărilor precitate, a concluzionat că vânzarea imobilelor descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor reprezintă o decizie strategică bine fundamentată, ce va aduce beneficii economice și financiare semnificative pentru ambele părți implicate.

Ca inițiator al proiectului, dar ca și ordonator de credite, apreciez că o astfel de vânzare nu afectează interesele Unității Administrativ Teritoriale Municipiului Buzău în derularea raporturilor juridice existente între Societatea Comercială RER SUD S.A. Buzău și Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Buzău.

Pe cale de consecință, propun ca reprezentantul Consiliului Local al Municipiului Buzău în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., să voteze **PENTRU** punctele de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor RER SUD S.A. din data de 27.06.2024, ora 14.00, cu reconvocare pentru data de 28.06.2024, ora 14.00.

Având în vedere cele expuse, a fost întocmit acest proiect de hotărâre, spre a fi supus spre dezbatere și adoptare.

PRIMAR,
Constantin Toma

ROMÂNIA
PRIMĂRIA
1
Județul Buzău - Municipiul Buzău

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Serviciul Juridic și Contencios Administrativ
Nr. 111.568 din 20.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor Societăţii RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00

Consiliul de Administraţie al Societății RER SUD S.A., prin convocatorul înregistrat la Primăria Municipiului Buzău sub nr. 97452/27.05.2024, ne-a adus la cunoștință faptul că a fost convocată Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor pentru data de 27.06.2024, cu reconvocare în data de 28.06.2024, ordinea de zi fiind următoarea:

1. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Vadu Pașii nr. 90 (Buzău-Vadu Pașii-Teren aferent Stație Epurare), județul Buzău, nr. cadastral 5404, înscris în C.F. nr. 53443 (nr. C.F. vechi: 18750), compus din teren, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață totală de 6.171 mp și construcțiile: C1 – birouri, în suprafață construită la sol de 60 mp (nr. cad. 5404-C1), C2 – clădire carburanți, în suprafață construită la sol de 38 mp (nr. cad. 5404-C2), C3 – grup social, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C3), C4 – bazin apă, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C4), C5 – depozit, în suprafață construită la sol de 108 mp (nr. cad. 5404-C5), C6 – atelier, în suprafață construită la sol de 193 mp (nr. cad. 5404-C6), C7 – centrală termică, în suprafață construită la sol de 59 mp (nr. cad. 5404-C7), C8 – copertină, în suprafață construită la sol de 138 mp (nr. cad. 5404-C8), C9 – atelier mecanic, în suprafață construită la sol de 142 mp (nr. cad. 5404-C9), C10 – hală reparații, în suprafață construită la sol de 253 mp (nr. cad. 5404-C10), C11 – vestiar, în suprafață construită la sol de 41 mp (nr. cad. 5404-C11), C12 – atelier, în suprafață construită la sol de 25 mp (nr. cad. 5404-C12), C13 – stație compresor, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C13), C14 – magazie, în suprafață construită la sol de 368 mp (nr. cad. 5404-C14), împreună cu toate amenajările existente pe terenul descris mai sus către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 402.263 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1933/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 2).*

2. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în Municipiului Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAȚIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U8, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U8 (nr. C.F. vechi: 1540), în suprafață construită de 70 mp, împreună cu cotele din teren și din părțile comune aferente, către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 77.000 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-2/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 3).*

3. *Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în Municipiului Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAȚIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U13, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U13 (nr. C.F. vechi: 4494), în suprafață construită de 157 mp, împreună cu cotele din teren și din părțile comune aferente,*

către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galați, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galați, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la prețul de 147.600 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-1/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. și anexat prezentului (Anexa nr. 4).

***4.** Împuternicirea domnului Mocanu Liviu-Mihai, cetățean român, domiciliat în sat Vernești, com. Vernești, jud. Buzău, identificat prin C.I. seria XZ nr. 819424, eliberată de SPCLEP Buzău la data de 14.12.2017, C.N.P. 1740225104961, în calitate de Director General al societății, pentru ca, în numele și pentru Societate, să o reprezinte cu depline puteri în fața Notarului Public, autorităților publice centrale și locale, precum și a oricăror alte persoane fizice și/sau juridice, să negocieze și să accepte clauzele contractuale, să semneze contractele de vânzare, precum și orice alte documente necesare în legătură cu aceste contracte, să îndeplinească orice altă activitate legală pe care o va considera necesară scopului mai sus menționat, iar în situația în care Directorul General se va afla în imposibilitate de a duce la îndeplinire prezentul mandat, acesta poate să desemneze o altă persoană pentru ducerea la îndeplinire a acestui mandat.*

Așa cum a fost reținut în referatul de aprobare al Primarului Municipiului Buzău, pe lângă mențiunile din Convocator, justificarea aprobării ordinii de zi a fost reflectată în adresa nr. 7503 din 17.06.2024 a Societății Comerciale RER SUD S.A., înregistrată la Primăria Municipiului Buzău la nr. 109.132 din 17.06.2024.

Argumentele aprobării vânzării acestor imobile, în accepțiunea Societății, sunt următoarele:

- Societatea Comercială RER SUD S.A. se confruntă cu o lipsă acută de lichidități, care afectează negativ capacitatea de operare și de a-și onora obligațiile financiare curente. În acest context, vânzarea unor active imobiliare devine o soluție viabilă pentru a asigura fluxul de numerar necesar pentru continuarea activităților și stabilizarea situației financiare.

- imobilele propuse pentru vânzare, identificate și descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor mai sus amintit, au fost evaluate de către un expert evaluator conform standardelor de evaluare recunoscute la nivel național și internațional, la documentația atașată Convocatorului fiind depuse Rapoartele prin care au fost evaluate aceste imobile. Evaluările au indicat o valoare de piață care reflectă corect potențialul economic și starea actuală a acestor active, asigurând un preț just pentru ambele părți implicate în tranzacție.

- cu privire la justificarea alegerii Societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. drept cumpărător al imobilelor propuse spre vânzare, a fost învederat faptul că această societate din cadrul Grupului RER a demonstrat capacitatea de a finaliza tranzacția într-un interval de timp scurt și în condiții financiare favorabile, prin oferirea prețurilor stabilite în urma evaluării imobilelor, ceea ce reprezintă un aspect crucial pentru nevoia urgentă de lichidități cu care se confruntă. Totodată, apartenența societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. la Grupul RER reprezintă un argument în plus, având în vedere relația de afaceri stabilită de-a lungul timpului, bazată pe încredere reciprocă și colaborare eficientă. Totodată, s-a apreciat că în speță există certitudinea că, ulterior vânzării, Societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. va conferi Societății Comerciale RER SUD S.A. dreptul de folosință asupra imobilelor, în scopul desfășurării activității.

- directorul general al Societății Comerciale RER SUD S.A. a mai declarat că imobilele propuse spre vânzare sunt singurele active imobiliare ale societății care pot fi vândute, acestea nefiind afectate de sarcini sau servituți, apreciind că această situație asigură faptul că tranzacția se poate desfășura fără impedimente legale, oferind siguranță și transparență pentru ambele părți implicate.

- în plus, a mai fost precizat că prin vânzarea acestor imobile, Societatea Comercială RER SUD S.A. va avea de beneficiat - prin reducerea presiunii financiare legată de întreținerea și administrarea imobilelor și prin concentrarea resurselor și

eforturilor pe activitățile specifice - sporind astfel eficiența operațională și competitivitatea pe piață.

- nu în ultimul rând, am fost asigurați că vânzarea se va realiza în conformitate cu toate reglementările legale aplicabile, asigurându-se transparența și corectitudinea procesului, directorul general al Societății Comerciale RER SUD S.A., semnatarul acestor argumente, concluzionând că vânzarea imobilelor descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor reprezintă o decizie strategică bine fundamentată, ce va aduce beneficii economice și financiare semnificative pentru ambele părți implicate.

Inițiatorul proiectului a propus ca reprezentantul Consiliului Local al Municipiului Buzău în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., să voteze *PENTRU* punctele de pe ordinea de zi a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor RER SUD S.A. din data de 27.06.2024, ora 14.00, cu reconvocare pentru data de 28.06.2024, ora 14.00.

Din punct de vedere al raportului de specialitate, nu este vizată propunerea referitoare la modalitatea în care să se voteze punctele de pe ordinea de zi a Adunării Generale (adică pentru sau împotrivă), întrucât modalitatea care se supune votului este decizia exclusiv a inițiatorului (care a și apreciat în referatul de aprobare că nu sunt atinse interesele legitime ale Municipiului în derularea raporturilor juridice cu Societatea prin formularea propunerii sale de a se vota pentru), iar Consiliul Local, prin votul său, urmând să o aprobe sau nu.

Analizând acest proiect de hotărâre, am constatat că a fost redactat cu respectarea dispozițiilor legale, Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Buzău fiind acționar la Societatea Comercială RER SUD S.A. Buzău (cota de participare 6,90%), drepturile și obligațiile Municipiului, corespunzătoare participațiilor deținute la această societate fiind exercitate, în numele unității administrativ-teritoriale, de Consiliul Local al municipiului Buzău, în condiţiile legii, ceea ce îl îndreptățește, dar îl și obligă, ca organ colegial, să acorde votul său pe acest proiect de hotărâre.

Șeful Serviciului juridic și contencios administrativ
Elena – Cristina COROIAN

De acord,
20.06.2024

Societatea RER SUD S.A
cu sediul în: Mun. Buzău, Cartier Independenței, bld. Unirii nr.82, Județ Buzău
înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Buzău sub nr. J10/572/1995,
având C.U.I. RO7449237 și capital social: 10.665.084 lei

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Adresa: Mun. Buzău, Piața Daciei Nr. 1, Județ Buzău

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 94.352
ZIUA 27 LUNA 05 ANUL 2024

CONVOCATOR

Al Adunării Generale Ordinare a Acționarilor

Consiliul de Administrație al RER SUD S.A (**"Societatea"**), în temeiul dispozițiilor art. 117 din Legea nr. 31/1990, privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare (**„Legea societăților"**) și ale art. 10.4 din Actul Constitutiv al Societății,

convoacă Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății, pentru data de **27.06.2024, ora 14.00, la sediul social din Mun. Buzău, cartier Independenței, bld. Unirii nr. 82, județul Buzău, sala de protocol.**

Preambul – Având în vedere realitatea financiară a societății (detaliată în Anexa nr. 1 la prezentul) și pentru a asigura realizarea obiectivelor financiare ale companiei (asigurarea necesarului de lichidități pentru derularea activităților operaționale actuale, reducerea riscurilor financiare, rezolvarea situațiilor neprevăzute, reducerea costului finanțării și obținerea de surse de finanțare externe etc.), Consiliul de Administrație al RER SUD S.A. propune vânzarea imobilelor identificate în ordinea de zi, aflate în proprietatea societății, către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu menținerea dreptului de folosința a acestora în temeiul unor contracte de închiriere.

ORDINEA DE ZI

a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor este următoarea:

1. Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societății, situat în intravilanul Municipiului Buzău, Șoseaua Vadu Pașii nr. 90 (Buzău-Vadu Pașii-Teren aferent Stație Epurare), județul Buzău, nr. cadastral 5404, înscris în C.F. nr. 53443 (nr. C.F. vechi: 18750), compus din teren, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață totală de 6.171 mp și construcțiile: C1 – birouri, în suprafață construită la sol de 60 mp (nr. cad. 5404-C1), C2 – clădire carburanți, în suprafață construită la sol de 38 mp (nr. cad. 5404-C2), C3 – grup social, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C3), C4 – bazin apă, în suprafață construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C4), C5 – depozit, în suprafață construită la sol de 108 mp (nr. cad. 5404-C5), C6 – atelier, în suprafață construită la sol de 193 mp (nr. cad. 5404-C6), C7 – centrală termică, în suprafață construită la sol de 59 mp (nr. cad. 5404-C7), C8 – copertină, în suprafață construită la sol de 138 mp (nr. cad. 5404-C8), C9 – atelier mecanic, în suprafață construită la sol de 142 mp (nr. cad. 5404-C9), C10 – hală reparații, în suprafață construită la

sol de 253 mp (nr. cad. 5404-C10), C11 – vestiar, în suprafaţă construită la sol de 41 mp (nr. cad. 5404-C11), C12 – atelier, în suprafaţă construită la sol de 25 mp (nr. cad. 5404-C12), C13 – staţie compresor, în suprafaţă construită la sol de 5 mp (nr. cad. 5404-C13), C14 – magazie, în suprafaţă construită la sol de 368 mp (nr. cad. 5404-C14), împreună cu toate amenajările existente pe terenul descris mai sus către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galaţi, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galaţi, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la preţul de 402.263 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1933/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. şi anexat prezentului (Anexa nr. 2).

2. Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societăţii, situat în Municipiului Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAŢIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U8, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U8 (nr. C.F. vechi: 1540), în suprafaţă construită de 70 mp, împreună cu cotele din teren şi din părţile comune aferente, către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galaţi, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galaţi, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la preţul de 77.000 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-2/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. şi anexat prezentului (Anexa nr. 3).

3. Aprobarea vânzării imobilului, proprietatea societăţii, situat în Municipiului Buzău, str. Unirii, bl. 4B, parter, ap. SPAŢIU COMERCIAL, jud. Buzău, nr. cadastral 61003-C1-U13, înscris în C.F. nr. 61003-C1-U13 (nr. C.F. vechi: 4494), în suprafaţă construită de 157 mp, împreună cu cotele din teren şi din părţile comune aferente, către societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L., cu sediul în Municipiul Galaţi, str. Portului, nr. 20, tronson 1, etaj 1, camera 26, jud. Galaţi, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J17/3000/1994, C.U.I. 6542604, la preţul de 147.600 euro, fără TVA, stabilit prin Raportul de evaluare nr. 1932-1/18.03.2024 întocmit de către NEOCONSULT VALUATION S.R.L. şi anexat prezentului (Anexa nr. 4).

4. Împuternicirea domnului Mocanu Liviu-Mihai, cetăţean român, domiciliat în sat Vernești, com. Vernești, jud. Buzău, identificat prin C.I. seria XZ nr. 819424, eliberată de SPCLEP Buzău la data de 14.12.2017, C.N.P. 1740225104961, în calitate de Director General al societăţii, pentru ca, în numele şi pentru Societate, să o reprezinte cu depline puteri în faţa Notarului Public, autorităţilor publice centrale şi locale, precum şi a oricăror alte persoane fizice şi/sau juridice, să negocieze şi să accepte clauzele contractuale, să semneze contractele de vânzare, precum şi orice alte documente necesare în legătură cu aceste contracte, să îndeplinească orice altă activitate legală pe care o va considera necesară scopului mai sus menţionat, iar în situaţia în care Directorul General se va afla în imposibilitate de a duce la îndeplinire prezentul mandat, acesta poate să desemneze o altă persoană pentru ducerea la îndeplinire a acestui mandat.

*

* *

În cazul neîntrunirii cvorumului cerut de lege, Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor Societăţii **se reconvoacă** pentru data de **28.06.2024, având aceeaşi ordine de zi,** în acelaşi loc şi la aceeaşi oră.

La sedinţa Adunării Generale Ordinare a Acţionarilor Societăţii pot participa acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de referinţă de **01.06.2024.**

Materialele privind ordinea de zi vor putea fi consultate la sediul Societăţii.

Acţionarii persoane juridice pot fi reprezentaţi în Adunarea Generală Ordinară a Acţionarilor de către reprezentanţii lor legali sau de către alte persoane, fizice sau juridice, în baza unei procuri speciale. Procurile speciale vor fi depuse, în original, la sediul Societăţii, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Preşedintele Consiliului de Administraţie,
Dr. Radu Merica



Anexa nr. 1
La Convocatorul Adunării Generale a Acţionarilor RER SUD S.A.

Detaliem mai jos indicatorii de solvabilitate şi lichiditate, calculaţi pe baza situaţiilor financiare încheiate la 31.12.2023, care indică imposibilitatea accesării de surse de finanţare externe, precum şi proiecţia cash-flowlui pentru anul 2024:

1. Solvabilitate patrimonial[: Capital propriu/Pasiv X 100= 18,72%; recomandat peste 30% pentru obţinerea de împrumuturi bancare;
2. Rata de acoperire a datoriilor totale: Pasiv/Capital propriu X 100 = 534%; recomandat max. 200%;
3. Rata datoriilor financiare: Datorii financiare/ Capital permanent X 100 = 205%; recomandat max. 50% (pentru obţinerea de credite);
4. Capacitatea de plată: Disponibilităţi băneşti/ Total Activ X 100 = 1,9%, recomandat între 2% - 6%;
5. Lichiditate curentă: Active curente/Datorii Curente= 0,74; recomandat între 1.6 – 2.
6. Lichiditate imediată: Active curente-Stocuri/Datorii curente= 0,64; recomandat în jur de 1.

Cash Flow 2024-cumulat societate, la 01,01,2024

Denumirea elementului	Nr crt	Ian	Febr	Mart	Apr	Mai	Iun	Iul	Aug	Sept	October	November	December
Fluxuri de numerar din activitati de exploatare:	**A**												
Incasari de la clienti	**1**	**11.277.667**	**10.771.111**	**10.962.606**	**10.921.157**	**9.564.080**	**9.554.140**	**7.908.781**	**8.059.884**	**7.906.981**	**7.547.314**	**7.370.745**	**7.109.411**
Plati catre furnizori si angajati, din care:	**2**	**8.690.442**	**12.015.678**	**11.228.881**	**10.436.380**	**9.193.299**	**8.951.872**	**6.506.848**	**6.555.711**	**6.296.702**	**6.315.571**	**6.306.480**	**6.740.670**
furnizori combustibil		598.143	606.503	611.027	616.535	614.736	625.125	445.385	452.478	445.287	*440.946*	*447.219*	*459.339*
furnizori piese+reparatii		168.525	197.144	238.295	186.375	192.860	214.459	169.772	186.443	160.335	*162.120*	*172.116*	*155.515*
furnizori utilitati		71.200	64.818	60.178	83.096	81.754	71.281	46.117	62.047	61.969	*50.731*	*52.159*	*52.516*
furnizori depozitare		2.210.440	4.825.882	3.739.110	3.723.951	2.619.489	2.554.417	1.822.807	1.769.188	1.776.984	*1.785.409*	*1.775.187*	*1.775.187*
furnizori chirii		319.052	581.361	578.029	795.477	798.452	797.976	313.912	317.601	313.912	*313.912*	*321.647*	*317.482*
furnizori servicii it		15.292	15.530	15.470	15.351	15.530	15.292	12.871	13.109	12.871	*12.871*	*12.871*	*12.871*
fz prest servicii consultanta		119.452	128.972	112.312	137.302	162.292	105.172	64.999	119.739	78.089	*112.599*	*112.599*	*112.599*
furnizori prest servicii contabilitate		6.426	6.426	6.426	6.426	6.426	6.426	2.246	2.246	2.246	*2.246*	*2.246*	*2.246*
alti furnizori		1.516.970	1.917.228	1.565.681	850.249	992.223	866.738	804.290	829.771	650.801	*614.068*	*611.867*	*780.527*
redevente		79.177	81.667	712.167	79.167	81.667	81.267	84.953	88.053	84.953	84.953	88.453	84.953
asigurari		81.609	74.609	73.809	73.609	75.109	75.109	51.439	46.139	49.839	*49.839*	*50.839*	*50.839*
salarii		1.648.515	1.648.515	1.648.515	1.714.303	1.653.681	1.653.681	1.239.104	1.239.104	1.239.104	*1.239.104*	*1.239.104*	*1.319.933*
cas, cass, impozit salarii		1.487.255	1.487.535	1.488.375	1.723.252	1.493.693	1.492.493	1.128.385	1.135.125	1.125.645	*1.126.205*	*1.125.505*	*1.334.945*
tichete masa		368.387	379.487	379.487	431.287	405.387	392.437	320.569	294.669	294.669	*320.569*	*294.669*	*281.719*
TVA	**3**	**676.854**	**583.030**	**650.557**	**688.327**	**705.004**	**723.138**	**624.087**	**639.391**	**652.902**	*591.394*	**586.124**	**580.270**
Dobanzi platite pentru activitatea de exploatare (daca este cazul)	**4**	**25000**	**42000**	**42000**	**42000**	**42000**	**42000**	**25000**	**25000**	**25000**	**25000**	**25000**	**25000**
Garantii	**5**												
Impozit pe profit plătit	**6**												
Numerar net din activitati de exploatare	***A***	***1.885.371***	***-1.869.597***	***-958.832***	***-245.550***	***-376.223***	***-162.870***	***752.846***	***839.782***	***932.378***	***615.348***	***453.141***	***-236.529***
Fluxuri de numerar din activitati de investitie:	**B**												
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale, din care:	**1**	**0**	**476.052**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	-
Constructii		0	476.052	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parc auto		0	0	0	0	0		0	0	0	0		0
Containere/echip tehnologice Buzau		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasari din vanzarea de imobilizari corporale	**3**												
Dobanzi incasate	**4**												
Dividende incasate	**5**												
Numerar net din activitati de investitie	***B***	***0***	***-476.052***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Fluxuri de numerar din activitati de finantare:	**C**												
Incasari din imprumuturi pe termen scurt/incas scris conf	**1**	**3300000**					**-2700000**						
Plata datoriilor aferente leasing-ului financiar, din care:	**2**	**711.807**	**711.808**	**711.809**	**711.810**	**711.812**	**711.813**	**931.127**	**931.129**	**931.130**	**931.131**	**931.133**	**931.134**
Avansuri leasing- parc auto Buzau			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
rate leasing Braila		*274.303*	*275.180*	*276.061*	*276.944*	*277.830*	*278.719*	*466.019*	*467.511*	*469.006*	*470.508*	*472.014*	*473.524*
rate leasing Buzau		303.824	305.155	306.492	307.835	309.184	310.540	311.902	313.270	314.645	316.026	317.414	318.808
dobanzi leasing Braila		*54.667*	*53.789*	*52.909*	*52.025*	*51.139*	*50.250*	*82.263*	*80.772*	*79.276*	*77.775*	*76.269*	*74.759*
dobanzi leasing Buzau		79.013	77.683	76.347	75.006	73.658	72.303	70.943	69.576	68.202	66.822	65.436	64.043
Comisioane bancare	**3**	**3.920**	**4.120**	**4.020**	**4.220**	**4.120**	**4.020**	**4.249**	**4.649**	**4.449**	**4.549**	**4.449**	**4.549**
Dividende platite	**4**												
Numerar net din activitati de finantare	***C***	***2.584.273***	***-715.928***	***-715.829***	***-716.030***	***-715.932***	***-3.415.833***	***-935.376***	***-935.778***	***-935.579***	***-935.680***	***-935.582***	***-935.683***
Cresterea neta a numerarului si echivalentelor de numerar (A+B+C)		**4.469.645**	**-3.061.577**	**-1.674.661**	**-961.580**	**-1.092.155**	**-3.578.703**	**-182.531**	**-95.996**	**-3.201**	**-320.332**	**(482.441)**	**(1.172.212)**
Numerar si echivalente de numerar la inceputul exercitiului financiar 01.01.2024		**1613516**	**6.083.161**	**3.021.584**	**1.346.923**	**385.343**	**-706.812**	**-4.285.515**	**-4.468.046**	**-4.564.042**	**-4.567.243**	**(4.887.575)**	**(5.370.016)**
Numerar si echivalente de numerar la sfarsitul exercitiului financiar		**6.083.161**	**3.021.584**	**1.346.923**	**385.343**	**(706.812)**	**(4.285.515)**	**(4.468.046)**	**(4.564.042)**	**(4.567.243)**	**(4.887.575)**	**(5.370.016)**	**(6.542.228)**

CLM / 17.06.2024

RER SUD
MEMBRU AL RER GROUP

Noi colectăm separat

RER SUD S.A.
CUI: RO7449237, Reg. Com.: J10/572/1995
IBAN: RO87RNCB0096006751500001, Banca: BCR
Adresa: B-dul Unirii, Nr. 82, Cartier Independenței
Cod poștal 120279, Municipiul Buzău
Tel: 0238/436 912 Fax: 0238/720 037
Email: office@rersud.ro; www.rersud.ro
RGPD Nr: 29864

TÜVRheinland CERTIFIED
Management System
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 45001:2018
www.tuv.com
ID 9105018458

Către,

CONSILIUL LOCAL BUZĂU

S.C. RER SUD S.A.
IN/OUT 7503
2024 LUNA 06 ZIUA 17

Ref. A.G.A. RER SUD S.A. – vânzare imobile

Prin prezenta, RER SUD S.A., cu sediul în Mun. Buzău, Cartier Independenței, Bld. Unirii nr. 82, înmatriculată la O.R.C. Buzău sub nr. J10/572/1995, C.U.I RO7449237, reprezentată legal prin dl. Mocanu Liviu-Mihai – Director General, revenim cu detalierea aspectelor înaintate prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, înregistrat sub nr. 97452/27.05.2024 la registratura Primăriei Municipiului Buzău.

Așadar, în completarea argumentelor expuse prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor, precizăm că societatea RER SUD S.A. se confruntă cu o lipsă acută de lichidități, care afectează negativ capacitatea de operare și de a-și onora obligațiile financiare curente. În acest context, vânzarea unor active imobiliare devine o soluție viabilă pentru a asigura fluxul de numerar necesar pentru continuarea activităților și stabilizarea situației financiare.

Imobilele propuse pentru vânzare, identificate și descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor mai sus amintit, au fost evaluate de către un expert evaluator conform standardelor de evaluare recunoscute la nivel național și internațional. Evaluările au indicat o valoare piață care reflectă corect potențialul economic și starea actuală a acestor active, asigurând un preț just pentru ambele părți implicate în tranzacție.

Cu privire la justificarea alegerii societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. drept cumpărător al imobilelor propuse spre vânzare, menționăm că această societate din cadrul grupului RER a demonstrat capacitatea de a finaliza tranzacția într-un interval de timp scurt și în condiții financiare favorabile, prin oferirea prețurilor stabilite în urma evaluării imobilelor, ceea ce reprezintă un aspect crucial pentru nevoia urgentă de lichidități cu care ne confruntăm. Totodată, apartenența societății RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. la grupul RER reprezintă un argument în plus, având în vedere relația de afaceri stabilită de-a lungul timpului, bazată pe încredere reciprocă și colaborare eficientă. Totodată, avem siguranța că,

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 109.132
ZIUA 17 LUNA 06 ANUL 2024

ulterior vânzării, societatea RER ENERGIE REGENERABILA S.R.L. ne va conferi dreptul de folosință asupra imobilelor, în scopul desfășurării activității noastre.

În altă ordine de idei, menționăm că imobilele propuse spre vânzare sunt singurele active imobiliare ale societății care pot fi vândute, acestea nefiind afectate de sarcini sau servituți. Această situație asigură că tranzacția se poate desfășura fără impedimente legale, oferind siguranță și transparență pentru ambele părți implicate.

În plus, dorim să precizăm că prin vânzarea acestor imobile, RER SUD S.A. va avea de beneficiat, prin reducerea presiunii financiare legată de întreținerea și administrarea imobilelor și prin concentrarea resurselor și eforturilor pe activitățile specifice, sporind astfel eficiența operațională și competitivitatea pe piață.

Nu în ultimul rând, menționăm că vânzarea se va realiza în conformitate cu toate reglementările legale aplicabile, asigurându-se transparența și corectitudinea procesului.

Concluzionând, vânzarea imobilelor descrise prin convocatorul Adunării Generale Ordinare a Acționarilor reprezintă o decizie strategică bine fundamentată, ce va aduce beneficii economice și financiare semnificative pentru ambele părți implicate.

Director General,
Mocanu Liviu-Mihai



ANEXA NR. 2

NEOCONSULT VALUATION

Head Office: Bdul Unirii, Nr. 20, Bl. 5C, Sc. 1, Et. 1, Ap. 5, Sector 4, Bucuresti
Buzau: Str. Obor Nr. 6
Tel: 0786 203 482 Fax: 021 367 49 30
Email: office@neoconsult.ro
Web: www.neoconsult.ro

Nr. 1933 / 18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE
a proprietatii imobiliare
„PROPRIETATE INDUSTRIAL – ADMINISTRATIVA"



situata in
Mun. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau

Proprietari: **SC RER SUD S.A.**

Solicitant: **S.C. RER SUD S.A.**

Destinatar: **SC RER SUD SA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L., al ***clientului*** si al ***destinatarului*** .

- Martie 2024 -

1. REZUMATUL EVALUARII

Proprietatea imobiliara evaluata consta intr-un imobil de tip industrial : Bloc alimentar - hala depozitare produse alimentare si terenul aferent, aflat in **Mun. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau**. Proprietatea este formata din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Suprafata teren (mp) - conform CF	Suprafata construita la sol - conform CF si plan amplasament (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila aprox. (mp)	Denumire	Identificare	An PIF aprox.	Regim de inaltime	Descriere / Observatii
1	53443 (vechi 18750(e:18750)) / Buzau	5404	6 171,00								teren intravilan, curti constructii
2				60,00	60,00	51,00	Birouri	5404-C1	1981	P	Constructie cu structura si pereti din lemn, pe fundatie din ciment, acoperita cu tabla pe sarpanta din lemn
3				38,00	38,00	32,30	Cladire carburanti	5404-C2	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
4				5,00	5,00	4,25	Grup social	5404-C3	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
5				5,00	5,00	4,25	Bazin apa	5404-C4	1981	P	Structura metalica pe fundatie din beton armat - sustine bazinul de apa
6				108,00	108,00	91,80	Depozit	5404-C5	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
7				193,00	193,00	164,05	Atelier	5404-C6	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
8				59,00	59,00	50,15	Centrala termica	5404-C7	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, terasa acoperita cu tabla
9				138,00	138,00	117,30	Copertina	5404-C8	1981	P	Constructie metalica
10				142,00	142,00	120,70	Atelier mecanic	5404-C9	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
11				253,00	253,00	215,05	Hala reparatii	5404-C10	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
12				41,00	41,00	34,85	Vestiar	5404-C11	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
13				25,00	25,00	21,25	Atelier	5404-C12	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
14				5,00	5,00	4,25	Statie compresor	5404-C13	1981	P	Constructie metalica
15				368,00	368,00	312,80	Magazie	5404-C14	1986	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
TOTAL GENERAL			6.171,00	1.440,00	1.440,00	1.224,00					

Proprietatea este racordata la reteaua de energie electrica, apa, canal.

Accesul la proprietate se din domeniu public - Centura Est Buzau.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator in data de 20.02.2024, in prezenta reprezentantului proprietarului.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, in vederea luarii unor decizii de management de catre SC RER SUD SA.

Proprietatea apartine **SC RER SUD S.A.**, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului:

- extras de carte funciara cerere nr. 17065/13.02.2024

Proprietatea se identifica prin:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Proprietar(i)	Sarcini inscrise in CF pus la dispozitie / observatii
1	53443 (vechi 18750(e:18750)) / Buzau	5404	SC RER SUD SA	nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini.

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022:

SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport si anexele sale (plan de amplasament, act proprietate, fotografii ale proprietatii) reprezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Astfel, in opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii evaluate este la data evaluarii de:

2.002.182 RON
echivalent 402.263 EUR

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
⇒ valoarea prezentata include valoarea tuturor amenajarilor existente pe teren;
⇒ cursul de schimb valutar utilizat este de 4,9773 RON / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de 20.02.2024;
⇒ valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
⇒ valoarea este o predictie;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
⇒ valoarea este subiectiva;
⇒ valoarea rezultata nu reprezinta valoare de asigurare;
⇒ valoarea nu este afectata de TVA;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stimă,
NEOCONSULT VALUATION S.R.L.



1.1. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva vis-a-vis de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator Sorin Putere. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. si membrii sai au incheiata asigurarea de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Raportul de evaluare a fost verificat conform procedurii interne a Neoconsult Valuation S.R.L. de expert evaluator Dan Vrinceanu.

Sorin – Cristian Putere
Expert Evaluator Autorizat
Evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



2. DATE GENERALE

2.1. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimataiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar imbunătăţirile sale ca şi contribuţie la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului şi imbunătăţirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi;

Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;

- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătaţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerân datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

2.2. Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliara evaluata consta intr-un imobil de tip industrial : Bloc alimentar - hala depozitare produse alimentare si terenul aferent, aflat in **Mun. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau**. Proprietatea este formata din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Suprafata teren (mp) - conform CF	Suprafata construita la sol - conform CF si plan amplasament (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila aprox. (mp)	Denumire	Identificare	An PIF aprox.	Regim de inaltime	Descriere / Observatii
1	53443 (vechi 18750(e 18750)) / Buzau	5404	6.171,00								teren intravilan, curti constructii
2				60,00	60,00	51,00	Birouri	5404-C1	1981	P	Constructie cu structura si pereti din lemn, pe fundatie din ciment, acoperita cu tabla pe sarpanta din lemn
3				38,00	38,00	32,30	Cladire carburanti	5404-C2	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
4				5,00	5,00	4,25	Grup social	5404-C3	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
5				5,00	5,00	4,25	Bazin apa	5404-C4	1981	P	Structura metalica pe fundatie din beton armat - sustine bazinul de apa
6				108,00	108,00	91,80	Depozit	5404-C5	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
7				193,00	193,00	164,05	Atelier	5404-C6	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
8				59,00	59,00	50,15	Centrala termica	5404-C7	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, terasa acoperita cu tabla
9				138,00	138,00	117,30	Copertina	5404-C8	1981	P	Constructie metalica
10				142,00	142,00	120,70	Atelier mecanic	5404-C9	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
11				253,00	253,00	215,05	Hala reparatii	5404-C10	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
12				41,00	41,00	34,85	Vestiar	5404-C11	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
13				25,00	25,00	21,25	Atelier	5404-C12	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
14				5,00	5,00	4,25	Statie compresor	5404-C13	1981	P	Constructie metalica
15				368,00	368,00	312,80	Magazie	5404-C14	1986	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
TOTAL GENERAL			6.171,00	1.440,00	1.440,00	1.224,00					

Proprietatea este racordata la reteaua de energie electrica, apa, canal.

Accesul la proprietate se din domeniu public - Centura Est Buzau.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator in data de 20.02.2024, in prezenta reprezentantului proprietarului.

Proprietatea apartine **SC RER SUD S.A.**, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului:

- extras de carte funciara cerere nr. 17065/13.02.2024

Proprietatea se identifica prin:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Proprietar(i)	Sarcini inscrise in CF pus la dispozitie / observatii
1	53443 (vechi 18750(e:18750)) / Buzau	5404	SC RER SUD SA	nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini.

2.3. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, in vederea luarii unor decizii de management de catre SC RER SUD SA.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza **S.C. RER SUD S.A. in calitate de *client* si SC RER SUD SAin calitate de *destinatar*.**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este ***valoarea de piata*** - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

2.4.1. Data evaluarii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **februarie-martie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator pana la **data evaluarii 20.02.2024, data raportului este 18.03.2024.**

2.4.2. Data inspectiei

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata de evaluator in prezenta reprezentantului din partea proprietarului in data de 20.02.2024.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a realizat identificare cladirilor si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

2.4.3. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si in valuta. Cursul de schimb valutar utilizat este de 4,9773 RON / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de 20.02.2024. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atat vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

2.5. Informatiile utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- ⇒ Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- ⇒ Schitele si suprafetele proprietatii;
- ⇒ Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala ;
- ⇒ Dotarea cu utilitati si cai de acces ;
- ⇒ Posibilitati de delimitare fizica si functionare independenta;
- ⇒ Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari, chirii etc.)
- ⇒ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- ⇒ Reprezentanti autorizati ai **S.C. RER SUD S.A.**, pentru informatiile juridice, suprafete, istoric, si chirias pentru utilizare, despre dotare, utilitati, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- ⇒ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage ete) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

2.6. Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea proprietatii, furnizate de catre reprezentantii clientului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.
Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii evaluate

Proprietatea apartine **SC RER SUD S.A.**, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului:

- extras de carte funciara cerere nr. 17065/13.02.2024

Proprietatea se identifica prin:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Proprietar(i)	Sarcini inscrise in CF pus la dispozitie / observatii
1	53443 (vechi 18750(e:18750)) / Buzau	5404	SC RER SUD SA	nu sunt

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacţionabil şi neafectat de sarcini.

3.2. Descrierea amplasamentului

Proprietatea este amplasata in Mun. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, in zona periferica a localitatii, in zona se afla preponderent spatii comerciale, hale industriale de productie si depozitare, dar si proprietati rezidentiale.

Proprietatea este formata din:

Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau											
Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Suprafata teren (mp) - conform CF	Suprafata construita la sol - conform CF si plan amplasament (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Suprafata utila aprox. (mp)	Denumire	Identificare	An PIF aprox.	Regim de inaltime	Descriere / Observatii
1	53443 (vechi 18750(e:18750)) / Buzau	5404	6.171,00								teren intravilan, curti constructii
2				60,00	60,00	51,00	Birouri	5404-C1	1981	P	Constructie cu structura si pereti din lemn, pe fundatie din ciment, acoperita cu tabla pe sarpanta din lemn
3				38,00	38,00	32,30	Cladire carburanti	5404-C2	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
4				5,00	5,00	4,25	Grup social	5404-C3	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
5				5,00	5,00	4,25	Bazin apa	5404-C4	1981	P	Structura metalica pe fundatie din beton armat - sustine bazinul de apa
6				108,00	108,00	91,80	Depozit	5404-C5	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
7				193,00	193,00	164,05	Atelier	5404-C6	1981	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
8				59,00	59,00	50,15	Centrala termica	5404-C7	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, terasa acoperita cu tabla
9				138,00	138,00	117,30	Copertina	5404-C8	1981	P	Constructie metalica
10				142,00	142,00	120,70	Atelier mecanic	5404-C9	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
11				253,00	253,00	215,05	Hala reparatii	5404-C10	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
12				41,00	41,00	34,85	Vestiar	5404-C11	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
13				25,00	25,00	21,25	Atelier	5404-C12	1981	P	Constructie din caramida, plafon ciment, acoperita cu tabla
14				5,00	5,00	4,25	Statie compresor	5404-C13	1981	P	Constructie metalica
15				368,00	368,00	312,80	Magazie	5404-C14	1986	P	Constructie cu cadru metalic si pereti metalici, acoperita cu tabla.
TOTAL GENERAL			6.171,00	1.440,00	1.440,00	1.224,00					

Proprietatea este racordata la reteaua de energie electrica, apa, canal.

Accesul la proprietate se din domeniu public - Centura Est Buzau.

Constructii utilizate in calcule:				
Suprafata construita la sol - conform CF si plan amplasament (mp)	**Suprafata desfasurata (mp)**	**Suprafata utila aprox. (mp)**	**Denumire**	**Identificare**
60,00	60,00	51,00	Birouri	5404-C1
38,00	38,00	32,30	Cladire carburanti	5404-C2
108,00	108,00	91,80	Depozit	5404-C5
193,00	193,00	164,05	Atelier	5404-C6
59,00	59,00	50,15	Centrala termica	5404-C7
138,00	138,00	117,30	Copertina	5404-C8
142,00	142,00	120,70	Atelier mecanic	5404-C9
253,00	253,00	215,05	Hala reparatii	5404-C10
41,00	41,00	34,85	Vestiar	5404-C11
25,00	25,00	21,25	Atelier	5404-C12
368,00	368,00	312,80	Magazie	5404-C14
1.425,00	**1.425,00**	**1.211,25**	**TOTAL**	

LOCALIZARE :



3.3. Analiza pietei imobiliare

3.3.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.
Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

PIATA IMOBILIARA INDUSTRIALA DIN ROMANIA

Tendințe în piața spațiilor industriale pentru anul 2024

Anul 2024 se anunță a fi un an plin de provocări și oportunități în industria spațiilor industriale și logisticii. Companiile din acest domeniu se confruntă cu o serie de schimbări și perturbări, dar în același timp, inovațiile și tehnologiile emergente le oferă posibilitatea de a naviga cu succes prin peisajul în continuă schimbare.

Iată o parte dintre noile tendințe care vor modela piața spațiilor industriale în anul 2024:

1.ESG și sustenabilitatea: Companiile se concentrează tot mai mult pe aspectele legate de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) în lanțurile de aprovizionare. Expeditorii și transportatorii își doresc să reducă amprenta de carbon, iar consumatorii devin din ce în ce mai atenți la sustenabilitatea lanțului de aprovizionare. În 2024, se va acorda o atenție sporită reducerii amprentei de carbon, utilizării surselor regenerabile de energie și responsabilității sociale corporative.

2. Modelele de logistică fără active (Asset-less Logistics) cresc în popularitate, deoarece companiile acordă prioritate nevoilor clienților și își reduc dependența de activele fizice. Această abordare reduce costurile de operare în comparație cu deținerea activelor și ajută la depășirea provocărilor precum costurile de stocare, costurile de gestionare a flotei și piețele complexe ale muncii. Multe companii contractează furnizori externi de servicii logistice pentru a-și externaliza operațiunile de depozitare.

3. Utilizarea Inteligenței Artificiale va juca un rol crucial în transformarea industriei logistice. Această tehnologie are potențialul de a revoluționa diverse aspecte ale logisticii, de la optimizarea rutelor de aprovizionare și reducerea epuizării stocurilor, până la identificarea riscurilor și îmbunătățirea alocării resurselor. Prin intermediul inteligenței artificiale, se poate îmbunătăți comunicarea între personalul logistic prin intermediul chatbot-urilor și asistenților virtuali, automatiza sarcinile intensive din punct de vedere al muncii și prezice întreruperile lanțului de aprovizionare.

4. Soluțiile tehnologice bazate pe cloud vor continua să conducă transformarea digitală a operațiunilor logistice în anul 2024. Acest tip de soluții oferă beneficii semnificative, cum ar fi creșterea eficienței, rentabilității, scalabilității și securității. Prin utilizarea sistemelor logistice bazate pe cloud, companiile pot gestiona mai eficient operațiunile, eliminând necesitatea unei infrastructuri hardware complexe și permitând integrarea ușoară cu sistemele existente.

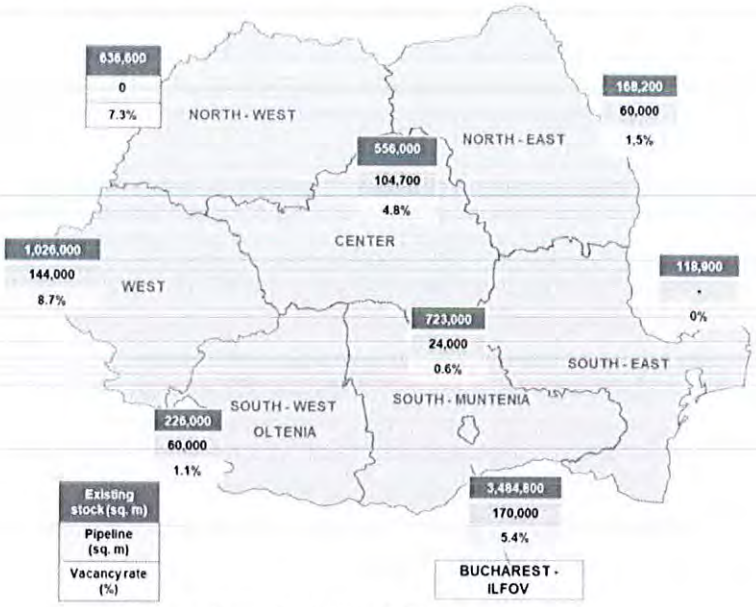
5. Blockchain și transparența lanțului de aprovizionare: Tehnologia blockchain este utilizată pentru a asigura transparența și securitatea în lanțurile de aprovizionare. Aceasta permite urmărirea precisă a produselor de la sursă până la consumator, asigurând autenticitatea și conformitatea.

6. Internetul lucrurilor (IoT) și senzorizarea: Dispozitivele IoT și senzorii sunt folosiți pentru monitorizarea în timp real a stocurilor, condițiilor de transport și performanței lanțului de aprovizionare în general. Această conectivitate permite o gestionare mai precisă și o intervenție rapidă în caz de probleme.

7. Reconfigurarea lanțurilor de aprovizionare: În contextul schimbărilor rapide de cerere și preferințe ale consumatorilor, lanțurile de aprovizionare trebuie să fie flexibile și adaptabile. Companiile caută modalități de a reconfigura lanțurile de aprovizionare pentru a răspunde rapid schimbărilor pieței și pentru a îndeplini cerințele clienților.

Este esențial ca companiile din piața spațiilor industriale să fie conștiente de aceste tendințe pentru a rămâne competitive și a se adapta la peisajul logistic în continuă schimbare. Tehnologia joacă un rol esențial în atingerea succesului în această industrie, iar sustenabilitatea și comunicarea eficientă sunt factori cheie în abordarea provocărilor actuale și obținerea rezultatelor dorite.
Sursa: https://esop.ro/blog/ro/tendinte-in-piata-spatiilor-industriale-pentru-anul-2024/

Stocul de spații industriale moderne a depășit 7 milioane de mp. În 2024 vor fi livrate proiecte de 500.000 mp.



Sursa foto: Cushman&Wakefield Echinox

Stocul de spații industriale și logistice moderne a depășit 7 milioane de mp la nivel național la sfârșitul anului trecut, aproape 80% din stocul total fiind concentrat în trei regiuni de dezvoltare: București-Ilfov, Vest și Sud-Muntenia. Potrivit unei analize Cushman & Wakefield Echinox, proiecte cu o suprafață totală de aproximativ 452.000 mp au fost livrate în România în 2023, ceea ce corespunde unei scăderi de 46% față de anul precedent, scădere cauzată de o activitate de dezvoltare redusă pe bază speculativă.

Dezvoltatorii au anunțat livrarea a peste 500.000 mp de noi parcuri industriale și logistice în 2024, București-Ilfov având cea mai mare pondere (180.000 mp), urmată de Regiunea Vest (144.000 mp) și Centru (105.000 mp).

Suprafața totală anuală tranzacționată în 2023 a depășit un milion mp, în linie cu nivelurile raportate în ultimii trei ani, aproape 300.000 mp fiind tranzacționați în ultimul trimestru (T4). Comparativ cu 2022, absorbția totală a fost cu 23% mai mică, acest lucru fiind pus pe seama costurilor de finanțare crescute, nivelurilor ridicate ale randamentului și dificultăților în asigurarea capitalului pentru dezvoltare.

„Companiile sunt încă precaute când vine vorba de extinderea amprentei lor și ezită să contracteze spații noi. Prin urmare, procesul decizional este mai lent, iar închiderea tranzacțiilor necesită perioade de timp mai lungi comparativ cu anii precedenți. Pe de altă parte, climatul actual creează noi oportunități de afaceri și vom asista la consolidarea operațiunilor în clădiri mai puține, dar mai mari, pentru a reduce costurile, a crește eficiența și a îmbunătăți procesele de livrare. Expansiunea comerțului cu amănuntul online și necesitatea proprietăților logistice pentru a satisface cererile de livrare sunt de așteptat să persistă în continuare. Deși creșterea vânzărilor cu amănuntul online a fost relativ redusă în 2023, din cauza reducerii cheltuielilor generale de către consumatori, prognozele indică o revenire la o evoluție pozitivă în următorii ani. Mai mult, rețelele tradiționale de retail vor continua să fie active pe piața de leasing, căutând să-și adapteze strategiile de vânzare online", a declarat Andrei Brînzea, partener Agenția Teritorială și Industrială Cushman & Wakefield Echinox.

În consecință, cererea de spații logistice care vizează eficientizarea lanțurilor de aprovizionare cu amănuntul este de așteptat să rămână puternică până în 2024 și ulterior.

În plus, cererea de spațiu din partea producătorilor este, de asemenea, așteptată să se mențină în continuare, în condițiile apropierii strategice a centrelor de producție de piețele de consum.

O schimbare structurală semnificativă care afectează toate categoriile de proprietăți, inclusiv logistica, se referă la cerințele ocupanților pentru spații care acordă prioritate durabilității. Această schimbare va duce la o creștere a cererii pentru proiecte durabile.

Cererea de spații noi a fost principalul motor al activității totale de leasing, reprezentând 66% (672.000 mp) din absorbția brută în 2023. Ca atare, ponderea cererii noi în absorbția brută totală a scăzut în 2023 în comparație cu 2022 (85%).

Bucureștiul a atras 48% din totalul ocupat în 2023, Timișoara (121.600 mp) fiind singura altă locație cu o ocupare brută care depășește 100.000 mp pe tot parcursul anului. Brașov, Cluj, Ploiești, Sibiu și Pitești au fost celelalte locații în care companiile au închiriat spații industriale și logistice semnificative. Operatorii de logistică și distribuție au fost cei mai activi jucători de pe piață, cu 300.000 mp de spații de depozitare închiriate, urmate de companiile auto (106.000 mp), retail, e-commerce și FMCG (93.000 mp), și pharma (41.000 mp). Chiriile principale din București și în principalele destinații industriale și logistice din România au crescut ușor la niveluri cuprinse între 4,30 și 4,70 euro/mp/lună în T4 2023, o tendință ascendentă care se așteaptă să continue și anul acesta.
Sursa: https://traficmedia.ro/stocul-de-spatii-industriale-moderne-a-depasit-7-milioane-de-mp-in-2024-vor-fi-livrate-proiecte-de-500-000-mp/

Analiză: proiecte de circa 500.000 mp de spații logistice și industriale ar putea fi livrate în 2024, majoritatea deja contractate; din volumul tranzacțional, de 1 mil. mp, peste 60% s-a făcut direct între proprietari și chiriași, fără agenții

După ce, în 2023, au fost livrate proiecte noi totalizând 450.000 mp, în scădere cu 46% față de 2022, anul acesta s-ar putea livra spații industriale și logistice însumând 500.000 mp, arată cel mai recent raport al companiei de consultanță imobiliară Cushman & Wakefield Echinox.

Contracția de anul trecut are la bază o activitate încetinită în ceea ce privește spațiile construite speculativ.

În ce privește livrările din acest an, cea mai mare suprafață este anunțată în București – Ilfov (180.000 mp), în zona de Vest (144.000 mp) și în Centru (105.000 mp). "Mare parte dintre acestea sunt suprafețe contractate, pre-leased", a declarat Andrei Brînzea, partner Land and Industrial Agency Cushman & Wakefield Echinox în cadrul unei întâlniri cu presa.

Stocul spațiilor industriale și de logistică a depășit borna de 7 milioane mp, aproape 80% din suprafață fiind concentrată în trei regiuni de dezvoltare: București – Ilfov, Vest și Sud – Muntenia.

Volumul spațiilor tranzacționate a trecut și în 2023 pragul de 1 milion mp, în linie cu media ultimilor 3 ani, cu aproape 300.000 mp închiriați în ultimul trimestru din 2023. Față de 2022, volumul tranzacționat a scăzut cu 23%, pe fondul provocărilor legate de creșterea costurilor de finanțare, a yieldurilor și de dificultățile în asigurarea capitalului pentru dezvoltare.

"Deși volumul tranzacțional a fost la 1 milion de metri pătrați, s-a construit cu 40% mai puțin, iar take-up este la 60% față de 80% în 2022. Am văzut mai multe prelungiri ale contractelor, fapt care indică fie este o încetinire, fie o așezare a pieței", explică Andrei Brînzea, adăugând că pe piață se manifestă o prudență, atât din partea dezvoltatorilor, cât și din partea clienților privați.

Astfel, în trecut aceștia închiriau spații mai generoase pe care ulterior le eficientizau,

fapt care a generat însă surplusuri și unii au ajuns în situația de a rămâne cu spații nefolosite, pe care au încercat să le subînchirieze.

Pe de altă parte, și dezvoltatorii au diminuat partea de investiții speculative, ceea ce a dus la o scădere a gradului de neocupare și ar putea genera, în timp, o creștere a chiriilor. În prezent, potrivit Cushman & Wakefield, rata de neocupare a spațiilor de clasă A din segmentul industrial și logistic este de doar 4,9%, iar chiriile se situează între 4,3 și 4,7 euro/mp/lună.

Se anticipează că cererea de spații logistice în vederea eficientizării lanțurilor de aprovizionare a companiilor de retail va persista și în 2024. De asemenea, cererea de spații din partea companiilor de producție va continua să câștige teren pe fondul accentuării fenomenului "nearshoring", prin care companiile își relocă producția mai aproape de piețele de consum. În prezent, potrivit Cushman & Wakefield Echinox, producția reprezintă între 15-20% din totalul tranzacțiilor, restul fiind din zona de distribuție asociată consumului și retailului.

București a fost ținta preferată pentru chiriași, cu 48% din suprafața închiriată în 2023, care împreună cu Timișoara (121.600 mp), al doilea cel mai mare hub logistic din țară, sunt singurele orașe unde cererea a depășit 100.000 mp.

Brașov, Cluj, Ploiești, Sibiu și Pitești sunt alte locații unde companiile au închiriat spații. Operatorii de logistică și distribuție au fost cei mai activi pe piața închirierilor, cu 300.000 mp contractați, aceștia fiind urmați de companiile din domeniul automotive – 106.000 mp, cele de retail, e-commerce și FMCG cu 93.000 mp, și farma – 41.000 mp.

În ceea ce privește tranzacțiile intermediate de Cushman & Wakefield Echinox pe segmentul industrial și logistic, acestea au însumat aproape 40.000 mp reprezentând 14 tranzacții, din care cea mai mare a fost de 11.500 mp.

"Peste 60% dintre tranzacții sunt făcute direct de proprietari, iar dintre acestea, peste 70% au fost înnoiri sau extinderi ale suprafețelor, la nivel de 2023", arată reprezentanții companiei.

Astfel, din 1 milion de metri pătrați tranzacționați la nivel național, doar 400.000 mp au fost semnate de agenții, restul au fost realizate direct, între proprietari și chiriași.

Cele mai mari tranzacții ale anului 2023 în domeniul industrial & logistic

În topul primelor cinci tranzacții din sectorul logistic și industrial, anul trecut pe primul loc a fost achiziția de către CTP a parcurilor FM Logistic, însemnând o suprafață totală de aproape 100.000 mp. Aceasta a fost urmată de 48.000 mp închiriați către Pirelli de dezvoltatorul belgian WDP în parcul din Slatina, de 47.000 mp către Intercars în VGP Brașov, de 33.500 mp către Ericsson în WDP Park Timișoara și de 25.000 mp către Maersk – IB Cargo în cadrul CTPark Bucharest West.

Dintre proiectele aflate în construcție se numără 60.000 mp în VGP Park Brașov, 41.000 mp la Logicor Pallady și alți 26.000 mp la Logicor Pantelimon, 33.000 mp la WDP Park Timișoara, 33.000 mp la Arad Logistic Parc (Oresa Industria) și alți 30.000 mp la VGP Park Timișoara.

În ce privește achizițiile de terenuri necesare proiectelor din domeniu, "dezvoltatorii și le cumpără singuri, fără a trece pe la agenții imobiliari, pentru a obține cel mai bun preț", a declarat Andrei Brînzea. Iar în prezent, achizițiile se fac în funcție de necesitate, pentru că prețurile au crescut.

"Dacă ar găsi, pe centura Bucureștiului, un teren la 20 de euro/mp, n-ar sta la îndoială, dar prețurile sunt la 60 euro/mp. Astfel, nu are sens dezvoltarea, deoarece prețul chiriilor, după construcție, ar ajunge să fie similar cu cel din Ungaria", a mai punctat el.

Există însă anumite zone unde anumite categorii de clienți, precum cei din pharma, ar putea să plătească un preț mare, doar ca să fie în oraș.

Pe de altă parte, în Capitală sunt în continuare și spații B și C care funcționează, totalizând în jur de 150.000 mp, precum cele de pe platforme precum Sema, Grand Metal sau Faur.

Aici însă nu închiriază companii mari, ci firme locale, cărora proprietarii le oferă condiții contractuale mai flexibile, doar pentru a-i menține.

Sursa: https://www.forbes.ro/analiza-proiecte-de-circa-500-000-mp-de-spatii-logistice-si-industriale-ar-putea-fi-livrate-in-2024-majoritatea-deja-contractate-din-volumul-tranzactional-de-1-mil-mp-peste-60-s-a-facut-direct-i-373007

INFORMATII DE PIATA - SPATII INDUSTRIALE – REVISTA VALOAREA

Conform datelor prezentate de companiile de specialitate in nr. 41 din 12.2023 al revistei "Valoarea oriunde este ea" publicata de ANEVAR gasim informatii corelate cu evaluarea proprietatilor imobiliare si cu evaluarea intreprinderii.

Au fost luate în calcul doar spațiile logistice de calitate din București și din orașele menționate. Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge" (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus). Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obtenabil pentru o proprietate de tip industrial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă. Ratele de capitalizare raportate nu iau în con siderare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat. Atât pentru București, cât și pentru orașele din țară, ratele de capitalizare au fost estimate ținând cont de așteptările vânzătorilor și ale investitorilor care ar fi interesați să achiziționeze asemenea produse, precum și de tranzacțiile din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.

Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.

Colliers: În cazul următoarelor orașe (Constanța, Iași și Cluj-Napoca), spațiile industriale de calitate existente sunt limitate. Chiriile specificate pentru aceste orașe sunt valabile pentru soluții built-to-suit.

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

› CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20.25 -central: 14-19,75 -semicentral: 13,00-17,00 -periferie: 10-12	11 - 17	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	15,84%	Iasi: 13,3% Cluj Napoca: 9,1% Brasov: 10,3% Timisoara: 11,8%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	8%-8,5%	9%-10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.50 pentru suprafete < 10.000 mp 3,70 - 4,25 pentru suprafete > 10.000 mp	3,70 - 4,50 in functie de suprafata	3,40 - 4,50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5,1%	3,9%	3,1%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	7,85% - 8,85%	8,35% - 10,35%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

› Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	18 - 19	13 - 16		8 - 12	
		Semicentral	15 - 17				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15.00%	Timișoara, Iași	11%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.00-7.25%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.50-8.50%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	7.50-9.00%				
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.00-7.50%	produse primare	7.50%-8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.00%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	3.75 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.25-7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

66 VALOAREA • 10 ANI

INFORMAŢII DIN PIAŢĂ Q3 2023

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 20 central: 13 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 10 - 16 Cluj Napoca: 12 - 16 Brasov: 10 - 15 Timisoara: 12 - 16 Constanta: 7 - 13*	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brasov: 10% - 15% Timisoara: 5% - 15% Constanta: 10% - 15%*	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 8 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 30 Cluj Napoca: 15 - 40 Brasov: 15 - 35 Timisoara: 15 - 30 Constanta: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 15 Ploiesti: 10 - 25 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 20
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5.5	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brasov: 3.5 - 5 Timisoara: 3.5 - 5 Constanta: 3 - 5	Sibiu: 2.5 - 4.5 Craiova: 3 - 4.5 Targu Mures: 2.5 - 4 Ploiesti: 3 - 4.5 Pitesti: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brasov: 10 - 15% Timisoara: 10 - 15% Constanta: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 10 - 15% Ploiesti: 10% Pitesti: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8.5% - 10%	9% - 10.5%

Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	-central: 20 - 22 -semicentral: 15.5 - 18.0 -periferie: 9 - 12	13.50- 16.00	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.9%	Iasi: 14% Cluj Napoca: 6.2% Brasov: 7% Timisoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.15%	8.15 - 8.65%	9.15 - 9.50%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80-85	50-65	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	7.15%	7.65 - 7.90%	8.40 - 8.90%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.25 - 4.65 pentru suprafete < 5,000 mp; 4.00 - 4.25 pentru suprafete > 5,000 mp	4.25 - 4.60 in functie de suprafata	4.00 - 4.25 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	7.3%	4.2%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.35%	7.50 - 8.00%	8.25 - 9.00%

68 VALOAREA • 10 ANI

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

› iO Partners - JLL preffered partner

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 22 Semicentral: 14.5-17.5 Periferie: 9 - 12.5	Cluj: Central: 12.5-17 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-16.5 Periferie: 11-12 Brasov: Central: 13.5-14 Periferie: 11-13.5 Timisoara: Central: 10-15.5 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.5%	Cluj: 3.9% Iasi: 6.9% Brasov: 10.4% Timisoara: 15.8%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timisoara); 9.00% pentru Brasov	9.00 – 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-77	29-36	18-24
Rata de capitalizare	7.75%	8.25 – 8.75%	8.75 – 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.85 – 4.60 (suprafete < 10,000 m²) 3.55 - 4.10 (suprafete > 10,000 m²)	3.75 – 4.60 in functie de suprafata	3.75 – 4.60 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	5.4%	Cluj: 0.3% Iasi: 13.3% Brasov: 1.3% Timisoara: 4.6%	4.2%
Rata de capitalizare	7.75%	8.25 – 9.00%	9.00 – 10.00%

INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

› Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 20 central: 15-17 semicentral: 13-16 periferic: 8-11	11-14.5	8 - 12
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	16%	5-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5 - 9%	9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.0%	8%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.25-4.5	3.5-4.5	3 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	6%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.75%	8.5%-9.5%	9.5%-10.0%

70 VALCAREA + 10 ANI

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip: industrial - depozit. Acest tip de spatiu este atractiv pentru o serie restransa de potentiali utilizatori.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata **proprietatilor imobiliare cu destinație industriala din Jud. Buzau, zona Mun. Buzau.**

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Chiria cerută este cuprinsa in intervalul 2,5 – 4 euro/mp/luna pentru spatiile industriale functie de dotari, amplasament etc, în timp ce chiria netă, care include toate tipurile de stimulente oferite de proprietar chiriașilor, poate ajunge la 92% - 94% din chiria cerută. În cazul proprietăților cu o rată de neocupare ridicată, se poate ajunge chiar și la o diferență de 15% între chiria cerută și cea netă.

Avand in vedere caracteristicile, pozitionarea proprietatii si accesul, evaluatorul a luat in calcul o chirie totala de 3,7 eur/mp arie utila.

Rata de capitalizare

Compania	Orase secundare				
	Segment de piata	Chirie medie cladire clasa A - euro/mp/luna, in functie de suprafata inchiriata	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)	Observatii
CBRE Romania	Industrial	3,4 - 4,5	3,1%	8,35 % - 10,35 %	Rata de capitalizare pentru proprietati prime
Colliers International		4,0 - 4,5	n/a	8,25% - 9%	
Darian DRS		2,5 - 4,5	10% - 15%	9% - 10,5%	Rate de capitalizare estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective
Cushman & Wakefield Echinax		4,0 - 4,25	n/a	8,25% - 9%	
Jones Lang LaSalle		3,75 - 4,6	4,2%	9% - 10%	
Knight Frank		3,0 - 4,5	n/a	9,5% - 10%	
Sursa: Revista "Valoarea oriunde este ea", nr. 41 din 12.2023, publicata de ANEVAR					

Pentru proprietatile industriale din orasele secundare rata de capitalizare variază între 8,25% – 10,5%. Rata de capitalizare considerata (calculata) pentru proprietatea evaluata este de 9,9%.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Piața specifică proprietății este cea a proprietăților cu destinație industriala din Jud. Buzau, zona Mun. Buzau.

Oferta pentru inchirieri de proprietati industriale

Oferta de proprietati de tip industrial pentru inchiriere in Buzau se manifesta din partea urmatorilor participanti pe piata :

a) proprietari care dezvolta o afacere in sine din inchirierea spatiilor;
b) proprietari care detin spatii in exces si care le inchiriaza pentru a-si creste veniturile;

Motivul principal al dezvoltarii acestei piete este nivelul chiriilor practicate pe piata timisoreana, nivel care permite recuperarea investitiei in achizitionarea si moderizarea acestor spatii intr-un intreval de timp intre 3-5 ani.

Numarul de proprietati de tip industrial oferite spre inchiriere este relativ redus pentru zonele industriale.

Spațiile industriale sunt concentrate în mare parte în zona industriala a orasului. Aici au fost renovate unele spații vechi sau au fost construite hale/spații de producție și depozitare noi, la standarde moderne. Spațiile vechi se închiriază in medie cu 1,5-2,5 euro/mp/lună. Cele mai noi se închiriază in medie cu 2-4,5 euro/mp/lună. Nivelul chiriilor este influențat și de suprafața inchiriată, precum si de dotari.

- Oferta de spații industriale

Oferta de spații industriale este în creștere, o parte din firmele ce activează pe sectorul industrial reducându-și activitatea sau intrând în lichidare.

OFERTE VANZARE: Jud. Buzau

Nr. crt.	Locatie	Tipul	Arie (mp)	Pret (EUR)	Sursa	Localizare	Finisaje	Utilitati	Dotari
1	str. Orizontului, Buzau	hala+birouri	1 900	930 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/transilvaniei/spatiu-industrial-de-vanzare-X6r00400C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-buzau&utm_term=930000-0-1900	zona mediana	medi	en. el. apa, canal, gaze	
2	Loc. Stalpu	hala	1 347	300 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/stalpu/spatiu-industrial-de-vanzare-XC88142B9?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-stalpu&utm_term=300000-0-1343	zona rurala	medi	en. el. apa, fosa	
3	Loc. Vernesti	hala	3 000	400 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/vernesti/spatiu-industrial-de-vanzare-XC8814099?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-vernesti&utm_term=400000-0-16000	zona rurala	inferioare	en. el. apa, fosa	
4	Zona Vergulease, Buzau	hala	6 729	500 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/sud-est/spatiu-industrial-de-vanzare-XANN14023?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-buzau&utm_term=500000-0-6866	zona rurala	inferioare	en. el	
5	Loc. Maracineni	hala	640	360 000	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-hala-noua-640-mp-si-teren-2500-mp-in-maracineni-buzau-IDNiMBb.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3	zona rurala	superioare	en. el. apa, fosa	
6	Sos. Braila, Buzau	hala+birouri	3 834	2 900 000	https://www.olx.ro/d/oferta/proprietate-industriala-mun-buzau-de-vanzare-inchiriere-IDgkP4Z.html	zona periferica	superioare	en. el. apa, canal, gaze	sistem alarma supraveghere video
7	Zona Vergulease, Buzau	hala	2 200	207 000	https://www.storia.ro/ro/oferta/buzau-hala-de-vanzare-soseaua-brailei-IDeUev.html?_gl=1*12u9mj*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4zNjwwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYzNy4zNS4xLjE3MDc0MDg4NjEuMC4wLjA	zona rurala	inferioare	en. el	
8	str. Pasajului, Buzau	hala+birouri	2 500	495 000	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-hala-depozit-spatiu-productie-teren-5831-mp-in-oras-IDhiToN.html	zona mediana	inferioare	en. el. apa, canal, gaze	
9	Zona Vergulease, Buzau	hala	2 164	102 000	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-industrial-de-2-164mp-de-vnzare-zona-vergulease-buzau-IDnwd8.html?_gl=1*bkvvv*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4zNjwwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYzNy4zNS4xLjE3MDc0MDg50TcuMC4wLjA	zona rurala	inferioare	en. el	
10	str. Depozitelor, Buzau	hala+birouri	1 478	600 000	https://www.storia.ro/ro/oferta/parc-industrial-privat-in-cr-buzau-hale-teren-IDy6kR.html?_gl=1*17ca7fm*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4zNjwwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYzNy4zNS4xLjE3MDc0MDkzNzIuMC4wLjA	zona periferica	medi	en. el. apa, canal gaze	supraveghere video

- Cererea de spații industriale

Cererea pentru spații industriale a scăzut drastic în ultima perioadă, influențând astfel prețul și nivelul chiriei.

- Chirii

Spațiile vechi se închiriază in medie cu 1,5-2,5 euro/mp/lună. Cele mai noi se închiriază in medie cu 2-4,5 euro/mp/lună.

OFERTE CHIRI: Jud. Buzau

Nr. crt.	Locatia	Tipul	Arie (mp)	Pret (EUR/mp/luna)	Sursa	Localizare	Finisaje	Utilitati	Dotari
1	Sos. Spatarul, Buzau	hala+birouri	1 500	4,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-inchiriat-IDyO0O.html?_gl=1*76k55f*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4zNjwwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYzNy4zNS4xLjE3MDc0MDkyMDEuMC4wLjA	zona periferica	superioare	en. el. apa, fosa	sistem alarma, supraveghere video
2	Posta Calnau	hala	480	4,4	https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-IDhUw3T.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7	zona rurala	superioare	en. el. apa, fosa	supraveghere video
3	str. Chirstigi	hala	320	8,0	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/533362h-l3477486en1f4jg-tege9ha.html	zona centrala	medi	en. el. apa, canal, gaze	
4	str. Haiducilor, Buzau	hala+birouri	320	7,8	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/1-decembrie/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142N5?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-buzau&utm_term=2500-0-320	zona periferica	superioare	en. el. apa, canal, gaze	
5	zona Piata, Rm. Sarat	hala	1 500	3,3	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/ramnicu-sarat/spatiu-industrial-de-inchiriat-XC88143P8?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-ramnicu-sarat&utm_term=5000-0-1500	zona mediana	medi	en. el. apa, canal, gaze	
6	Sos. Braila, Buzau	hala+birouri	300	6,7	https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industriala-zona-soseaua-brailei-IDz8bx.html?_gl=1*1kws2k*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4zNjwwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYzNy4zNS4xLjE3MDc0MDg2MTcuMC4wLjA	zona periferica	superioare	en. el. apa, fosa	
7	Ale. Industriilor, Buzau	hala	1 000	5,0	https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/industriala/spatiu-industrial-de-inchiriat-XC881423G?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-buzau&utm_term=5000-0-2000	zona periferica	medi	en. el. apa, canal, gaze	
8	Loc. Buzau, DN 29 Buzau - Urzoeni (Sos. Spatarului)	platf. bet.	25 000	0,75	Tranzactie - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2014-2019)	zona periferica	medi	en. el. apa, canal	
		hala	11 295	2,5					
		birouri + hala	446	6,0					
		hala	876	2,5					
9	Zona Industriala Buzau	hala+birouri	1 665	4,2	Tranzactie - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2020-2025)	zona periferica	superioare	en. el. apa, canal, gaze	sistem de supraveghere video, sistem de alarma si sistem antiincendiu
10	Maracineni, Buzau	hala	634	3,8	Tranzactie - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2017-2022)	zona rurala	superioare	en. el., apa, fosa	

NOTA: Chiriile pentru spatii de depozitare frig / cu temperatura controlata pe plan national variaza intre 4 si 10 euro/mp, in functie de dimensiuni, dotari, amplasare etc. Cateva oferte din piata sunt prezentate in anexele raportului de evaluare.

- Rata de neocupare

Rata medie de neocupare este de aproximativ 15-20%, dar diferă în funcție de caracteristicile spațiilor.

- Rata de capitalizare

Rata de capitalizare, calculata, pentru spațiile industriale, se situează în jurul nivelului de 8,8 – 10,1 %.

Tendintele pietei imobiliare

In ceea ce priveste piata imobiliara a proprietatilor de tip industrial din Buzau, aceasta va avea o tendinta de stagnare sau chiar de scadere a pretului de vanzare si al chiriilor practicate la acest moment. Acest lucru se datoreaza faptului ca majoritatea proprietarilor de astfel de proprietati solicita preturi de vanzare sau chirii relativ mari, care nu au o justificare economica.

Pe langa acestea trebuie luat in considerare si faptul ca cererea solvabila este limitata datorita noilor politici bancare.

Pe fondul economic actual, avand in vedere situatia de pe piata bancara: scaderea gradului general de indatorare, cresterea dobanzilor, scaderea drastica a numarului de tranzactii pe piata specifica, limitarea unor activitati economice, urmeaza o perioada de scadere a cererii; creste oferta in raport cu cererea; exista posibilitatea scaderii preturilor.

Factoriii principali ai scaderilor sunt preturile ce depasesc posibilitatile reale ale cumparatorilor, inasprirea politicilor de creditare si in final inaccesibilitatea la creditare.

4. ANALIZA DATELOR

4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productiva

Conditiile legale vor face referire la conditiile de exploatare actuale care decurg din clauzele contractului de inchiriere.

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE	
	TEREN LIBER	Propr. Industriala
Chirie de piata (EURO/ luna)		3,7
Suprafata de inchiriat (mpAu)	6.171,00	1.211
Venit lunar din chirie - VBP - euro		4.482
Venit anual din chirie - VBP - euro		53.779
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo		**53.779**
Grad de ocupare %		80%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		**43.023**
Cheltuieli exploarate %		7%
Cheltuieli exploarate - euro		3.199
Venit Net din Exploatare - VBE - euro		**39 824**
Rata de capitalizare aferenta VBE		9,9%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro		**402 269**
Teren in exces - mp	6.171	0
Valoare unitara teren euro / mp	43,2	0
Valoare teren in exces - euro	266.587	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	**266.587**	**402.269**
Costuri unitare demolare / conversie / reparatie / imbunatatiri necesare - euro / mp Au	35	
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro		**0**
Total costuri demolare	**29.925**	**0**
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	**236.662**	**402.269**
CEA MAI BUNA UTILIZARE	**NU**	**DA**

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia **terenului construit** pentru proprietatea imobiliara analizata pentru utilizarea existenta – **proprietate imobiliara de tip industrial.**

4.2. Evaluarea proprietatii

4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este ***valoarea de piata*** - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

- abordarea prin cost
- abordarea prin venit

In abordarea prin cost este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire al cladirii si amenajarii terenului la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, neadecvarii functionale si conditiilor externe. La costul estimat, dupa scaderea deprecierii cladirii, se adauga profitul investitorului imobiliar si valoarea estimata a terenului. Totalul reprezinta valoarea indicata de abordarea prin costuri.

In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare adecvata si ratele de capitalizare corespunzatoare.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate proprietarului;
- ⇒ inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia,
- ⇒ discutii purtate cu persoane competente din parte clientului;
- ⇒ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ⇒ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ⇒ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ⇒ documentele privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre client;
- ⇒ informatii privind istoricul amplasamentului, lucrarile de reparatii efectuate, lucrari de investitii realizate de catre proprietar, situatia juridica a cladirilor, situatia juridica a terenului etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

4.2.2. Abordarea prin cost

4.2.2.1. Evaluarea terenului

Pentru evaluarea terenului in mod uzual se iau in considerare dimensiunile (suprafata) si configuratia acestuia, frontul la strada, gradul de ocupare cu constructii, durata de viata ramasa a cladirilor care ocupa terenul, utilitatile existente. Valoarea unei parcele de teren este maxima atunci cand terenul este liber de constructii si nu prezinta limitari in ceea ce priveste posibilitatea de construire sau exploatare in sensul destinatiei pe care proprietarul vrea sa i-o dea. Cu cat gradul de ocupare al terenului este mai ridicat, cu atat valoarea sa unitara este mai redusa, valoarea globala a proprietatii fiind data de ansamblul teren-constructii.

Pentru evaluarea terenului aferent proprietatii imobiliare comerciale analizate, s-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- suprafata de teren aferenta proprietatii
- la baza evaluarii a stat **analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)** care reprezinta - utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare;
- avand in vedere utilizarea actuala a terenului si contributia cladirilor la valoarea amplasamentului, **cea mai buna utilizare** a fost considerata in ipoteza terenului construit;valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare.
- valoarea terenului in starea actuala s-a determinat avand ca baza de pornire amplasarea terenului in localitate, valoarea de piata a terenului in zona respectiva, asa cum a fost ea sintetizata in analiza preliminara a pietei imobiliare, la un curs de schimb de 4,9773lei/Euro.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Conditiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Sos. Spatarului (mai favorabil)	Zona Socar - Centura (similar)	Zona Ursus - Lukoil (mai favorabil)
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	6.171	4141	1700	3000
	Forma, raport front / adancime:	neregulat	regulat	regulat	regulat
	Front stradal - aprox.:	domeniu public - strada principala	34 ml - DN2	40 ml - drum secundar	75 ml - DN2
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Utilitati (en.el / apa / canalizare / gaz metan	en. el., apa, canal	langa proprietate	langa proprietate	langa proprietate
8	/ termoficare / altele)				
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
10	Cea ma buna utilizare:	industrial	industrial	industrial	industrial/comercial
	Pret total (EURO)		248.460	71.400	240.000
	Pret / mp (EURO)		60	42	80

Grila de comparatii este urmatoarea :

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Sos. Spatarului (mai favorabil)	Zona Socar - Centura (similar)	Zona Ursus - Lukoil (mai favorabil)
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafața (mp)	6.171	4.141	1.700	3.000
	PREȚ VÂNZARE EUR		**248.460**	**71.400**	**240.000**
	Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**€ 60,00**	**€ 42,00**	**€ 80,00**
0	**TIP COMPARABILA**				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
	Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-12,00	-8,40	-16,00
	Pret de vanzare ajustat		**48,00**	**33,60**	**64,00**
1	**DREPTUL DE PROPRIETATE**				
	Drepturi de proprietate transmise		fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
	Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		48	33,60	64,00
2	**RESTRICTII LEGALE**				
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat (EUR/mp)		**48,00**	**33,60**	**€ 64,00**
3	**CONDIȚII DE FINANȚARE**				
	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala				
	Ajustare totala pentru finanțare		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		48	33,60	64,00
4	**CONDIȚII DE VÂNZARE**				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala				
	Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		48	33,60	64,00
5	**CONDIȚII DE PIAȚĂ**				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru condiții ale pieței		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		48,00	33,60	64,00
6	**LOCALIZARE**				
	Localizare	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Sos. Spatarului (mai favorabil)	Zona Socar - Centura (similar)	Zona Ursus - Lukoil (mai favorabil)
	Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	0%	-20%
	Ajustare totala pentru localizare		-4,8	0	-12,8
	Preț ajustat (EUR/mp)		43,2	33,6	51,2
7	**CARACTERISTICI FIZICE**				
a	Marime (dimensiune) si forma	6.171	4.141	1.700	3.000
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	-10%	0%
	Ajustare totala pentru formă și dimensiuni		0,0	-3,4	0,0
b	Front stradal - deschidere la fatada	domeniu public - strada principala	34 ml - DN2	40 ml - drum secundar	75 ml - DN2
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	10%	0%
	Ajustare totala pentru front stradal		0,0	3,4	0,0
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru topografie (planeitate)		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		43,20	33,60	51,20
8	**UTILITĂȚI DISPONIBILE**				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., apa, canal	langa proprietate	langa proprietate	langa proprietate
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru utilități disponibile		0,0	0,0	0,0
	Preț ajustat (EUR/mp)		43,20	33,60	51,20
9	**ZONAREA**				
	Zonarea - destinatia legala permisa	mixta	mixta	mixta	mixta
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare totala pentru zonare		0	0	0
	Preț ajustat (EUR/mp)		43,20	33,60	51,20
10	**CEA MAI BUNA UTILIZARE**				
	Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial/comercial
	Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	-15,0%
	Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		0	0	-7,68
	Preț ajustat		43,20	33,60	43,52
	Preț ajustat (Eur/mp)		**43,2**	**33,6**	**43,5**
	Ajustare totală netă	(absolut)	-4,80	0,00	-20,48
		(procentual)	-10%	0%	-32%
	Ajustare totală brută	(absolut)	4,80	6,72	20,48
		(procentual)	10%	20%	32%
	Suprafata	**6.171**			
	Opinie / mp	**43,2**			
	Valoare estimata _EURO	**266.587**			
	Valoare_RON	**1.326.883**			
	Curs valutar	4,9773			
	Data evaluării	20.feb.24			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -20% (grad ridicat de negociere pentru proprietati similare, intalnit pe piata)
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare ajustari;
- Restrictii legale :
  - nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de finantare:
  - nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de vanzare:
  - nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de piata:
  nu au fost necesare ajustari;
- Localizare:
  - Au fost ajustate comparabilele in functie de amplasarea acestora comparativ cu proprietatea analizata, diferentele rezultand din piata in functie de atractivitatea si dezvoltarea zonelor;
- Carasteristici fizice :
  - Marime: Au fost ajustate comparabilele in functie de diferenta de suprafata, s-a avut in vedere faptul ca pentru suprafete mai mici se pot obtine preturi unitare mai mari, diferente regasite in piata;
  - Front stradal: au fost ajustate negativ toate comparabilele in functie de acces, accesul la proprietatea analizata efectuandu-se prin cale de acces;
  - Topografie: nu au fost necesare ajustari;
- Utilitati disponibile
  - nu au fost necesare ajustari;
- Zonarea
  - nu au fost necesare ajustari;
- Cea mai buna utilizare :
  - a fost ajustata negativ comparabila C, fiind pretabila pentru dezvoltare mixta industriala/comerciala, avand cotatii mai bune comparativ cu cele pentru dezvoltare industriala, diferenta regasita in piata.

Valoarea asimilata pentru terenul supus evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila valorii ajustate a terenului comparabilei **A** deoarece terenului **A** i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustare bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultata pentru teren prin abordarea prin comparatii de piata, analiza pe perechi de date este de **266.587 EURO (1.326.883 RON).**

4.2.2.2. Evaluarea constructiilor

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la preţurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură şi planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferenţa între costul de construire şi valoarea proprietăţii imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informaţiile de pe piaţă.
Se cunosc trei metode tradiţionale de estimare a costului: metoda comparaţiilor unitare, metoda costurilor segregate şi metoda devizelor. In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) pe o metoda se segregare a costului, respectiv in baza "*COSTURI DE RECONSTRUCŢIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE. CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ŞI AGRICOLE. CONSTRUCŢII SPECIALE*" editate de catre Editura IROVAL in 2010, autor Corneliu Şchiopu si Indici de actualizare 2024. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Paşii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafeţe (suprafaţa construită la sol, suprafaţa nivelelor, suprafaţa desfăşurată)
- încadrarea localităţii în funcţie de gradul seismic şi stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanţei medii de transport pentru calculul coeficienţilor
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global
- Alegerea calităţii finisajelor, învelitorii şi instalaţiior funcţionale– raportarea preţurilor unitare la suprafeţele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Deprecieri
Deprecierea este o pierdere de valoare faţă de costul de înlocuire (de nou) a construcţiilor ce poate apare din cauze fizice, funcţionale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierii cumulate.
In mod practic, in estimarea deprecierilor am aplicat o segregare a deprecierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierii, să o cuantifice şi apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierii funcţionale sunt eliminate automat.

Tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcţională (recuperabilă şi nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi şi temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă şi apoi cea nerecuperabilă şi externă .

Costul de inlocuire net
Dupa parcurgerea pasilor aratati mai sus, prin deducerea deprecierilor din costul de inlocuire brut rezulta costul de inlocuire net al cladirilor si constructiilor speciale

Fise de calul in abordarea prin cost in care este detaliata estimarea constructiilor :

Cladire zidarie caramida	*Catalog IROVAL 2012 - C-tii com., ind. agricole, Schiopu - actualizat*								
Denumire	SIMBOL	Cost unitar (lei/mp)	Sc/Sd (mp)	Cost total (lei)	Coeficient treapta salarizare	Coeficient de transport	Cost total corectat (lei)	Cost total (euro)	Cuprins catalog
structura	ICARA24P	1225,90	1,00	1.226	0,983	1,000	1.205	242	pag. 70
acoperis	TERASANE	565,70	1,00	566	0,983	1,000	556	112	pag. 68
finisaj	FINIHALA	359,50	1,00	360	0,983	1,000	353	71	pag. 72
instalatii electrice	ELHALAC	128,00	1,00	128	0,983	1,000	126	25	pag. 72
instalatii sanitare	SAHALAC	124,50	1,00	125	0,983	1,000	122	25	pag. 72
Total cu TVA								475	
Total fara TVA								399	
CIB - euro/mpSd								**400**	

Cladire metalica	*Catalog IROVAL 2012 - C-tii com., ind. agricole, Schiopu - actualizat*								
Denumire	SIMBOL	Cost unitar (lei/mp)	Sc/Sd (mp)	Cost total (lei)	Coeficient treapta salarizare	Coeficient de transport	Cost total corectat (lei)	Cost total (euro)	Cuprins catalog
structura	SMIAZFM	823,10	1,00	823	0,983	1,000	809	162	pag. 180
Total cu TVA								162	
Total fara TVA								137	
CIB - euro/mpSd								**140**	

Depreciere externa amplasament

Chirie medie obtenabila in conditii normale de piata	4,0
Chirie obtenabila proprietate	3,7
Pierdere de chirie	0,3
Pierdere anula bruta	4.361
Grad de ocupare al pietei	80%
Pierdere anuala neta	3.489
Rata capitalizare piata	9,9%
Depr ext absolut euro	35.240
Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala (euro)	182.100
Depr ext (%)	**19%**

Specificatie	Identificare	Sc	Scd	CIB/ Val. unitara teren	CIB	VARSTA	DUVT	UZF Rec	UZF elemente cu viata lunga	UZF elemente cu viata scurta	UZF	Uzura fizica nerecuperabila	Depreciere functionala		Valoare ramasa dupa deducere uzura fizica si depreciere functionala	Depreciere externa		Depreciere cumulata		CIN	CIN
		mp	mp	(eur/mp Scd,Sc)	(eur)	(ani)	(ani)	(eur)	%	%	%	(eur)	%	(eur)	(eur)	%	(eur)	%	(eur)	(eur)	(lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Birouri	5404-C1	60,00	60,00	400	24.000	43	100	0	43%	72%	49%	11.700	0%	0	12.300	19%	2.400	59%	14.100	9.900	49.300
Cladire carburanti	5404-C2	38,00	38,00	400	15.200	43	100	0	43%	72%	49%	7.400	0%	0	7.800	19%	1.500	59%	8.900	6.300	31.400
Depozit	5404-C5	108,00	108,00	140	15.100	43	80	0	54%		54%	8.100	0%	0	7.000	19%	1.400	63%	9.500	5.600	27.900
Atelier	5404-C6	193,00	193,00	140	27.000	43	80	0	54%		54%	14.500	0%	0	12.500	19%	2.400	63%	16.900	10.100	50.300
Centrala termica	5404-C7	59,00	59,00	400	23.600	43	100	0	43%	72%	49%	11.500	0%	0	12.100	19%	2.300	58%	13.800	9.800	48.800
Copertina	5404-C8	138,00	138,00	140	19.300	43	80	0	54%		54%	10.400	0%	0	8.900	19%	1.700	63%	12.100	7.200	35.800
Atelier mecanic	5404-C9	142,00	142,00	400	56.800	43	100	0	43%	72%	49%	27.700	0%	0	29.100	19%	5.600	59%	33.300	23.500	117.000
Hala reparatii	5404-C10	253,00	253,00	400	101.200	43	100	0	43%	72%	49%	49.300	0%	0	51.900	19%	10.000	59%	59.300	41.900	208.500
Vestiar	5404-C11	41,00	41,00	400	16.400	43	100	0	43%	72%	49%	8.000	0%	0	8.400	19%	1.600	59%	9.600	6.800	33.800
Atelier	5404-C12	25,00	25,00	400	10.000	43	100	0	43%	72%	49%	4.900	0%	0	5.100	19%	1.000	59%	5.900	4.100	20.400
Magazie	5404-C14	368,00	368,00	140	51.500	38	80	0	48%		48%	24.500	0%	0	27.000	19%	5.200	58%	29.700	21.800	108.500
CONSTRUCTII		**1.425,00**	**1.425,00**		**360.100**							**178.000**			**182.100**		**35.100**		**213.100**	**147.000**	**731.700**
TEREN	teren aferent	**6.171**		**43,2**																**266.587**	**1.326.883**
TOTAL PROPRIETATE (abordarea prin cost)																				**413.587**	**2.058.583**

Valoare proprietate	**413.587**	**EURO**
(abordarea prin cost)	**2.058.583**	**RON**

4.2.3 Abordarea prin venit

Metoda de vcnit reprezintă una din cele trei catcgorii mari dc abordări ale evaluării unei proprietăţi imobiliare, considerând proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesati de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia .
Proprietatile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţează valoarea proprietăţii.
Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare.Valoarea unei proprietăti este direct proporţională cu capacitatea beneficiară a acesteia.
Tehnicile de capitalizare si de actualizare utilizate în evaluarea proprietaţilor imobiliare reflectă faptul că evoluţia efectivă a veniturilor şi cheltuielilor şi deci a valorii proprietaţii poate fi diferită faţă de cea anticipată la data evaluarii.
Măsurarea acestor câstiguri se face în principal sub forma randamentului aşteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câştiguri şi rate de actualizare aferente costurilor.
Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăţi imobiliare este :
Vpropr= VNE/c
Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat, într-un indicator de valoare a proprietătii. Transformarea se face fie prin divizarea câstigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).
Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din închirierea imobilului .

Nivelul chiriei estimate tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate în conditii relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obtinute pe piata liberă).

La data evaluării preţurile de închiriere pentru proprietati similare, în zona în care se află proprietatea de evaluat sunt în jur de 3,7 EUR/mp/lună/Au totala .

VBP= chirie EUR/ mp/lună x Suprafata utila (mp) x 12 luni EUR/an

GRILA DATELOR - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei:		oferta	tranzactie	tranzactie
1	Localizare:	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Ale. Industriilor, Buzau - zona periferica	Loc. Buzau, DN 2B Buzau - Urziceni (Sos. Spatarului)) - zona periferica	Zona Industriala, Buzau - zona periferica
2	Caracteristici fizice				
	Arie utila inchiriabila (mp):	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 m²	1.665,00 m²
	Finisaje:	medii	medii	medii	superioare
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire):	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze
	Alte dotari/amenajari:	fara	fara	fara	sistem de supraveghere video, sistem de alarma si sistem antiincendiu
3	C.M.B.U. spatiu:	hala+birouri	hala	hala	hala+birouri
	Pret unitar (euro / m²)		5,0 €/m²	2,5 €/m²	4,2 €/m²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE				
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Ale. Industriilor, Buzau - zona periferica	Loc. Buzau, DN 2B Buzau - Urziceni (Sos. Spatarului)) - zona periferica	Zona Industriala, Buzau - zona periferica
	Arie utila inchiriabila (mp)	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 m²	1.665,00 m²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		5,0 €/m²	2,5 €/m²	4,2 €/m²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	tranzactie	tranzactie
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-10%	0%	0%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0,5 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		4,5 €/m²	2,5 €/m²	4,2 €/m²
1	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Ale. Industriilor, Buzau - zona periferica	Loc. Buzau, DN 2B Buzau - Urziceni (Sos. Spatarului)) - zona periferica	Zona Industriala, Buzau - zona periferica
	Ajustare procentuala		0,0%	20,0%	0,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0,0 €/m²	0,5 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		4,5 €/m²	3,0 €/m²	4,2 €/m²
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 m²	1.665,00 m²
	Ajustare procentuala		-5%	-5%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-0,2 €/m²	-0,2 €/m²	0,0 €/m²
	Finisaje	medii	medii	medii	superioare
	Ajustare procentuala		0%	0%	-10%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m²	0,0 €/m²	-0,4 €/m²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze
	Ajustare procentuala pentru utilitati		-3%	0%	-3%
	Ajustare unitara pentru utilitati		-0,1 €/m²	0,0 €/m²	-0,1 €/m²
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	fara	sistem de supraveghere video, sistem de alarma si sistem antiincendiu
	Ajustare procentuala pentru alte dotari/amenajari		0%	0%	-5%
	Ajustare unitara pentru alte dotari/amenajari		0,0 €/m²	0,0 €/m²	-0,2 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-8%	-5%	-18%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-0,4 €/m²	-0,2 €/m²	-0,8 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		4,1 €/m²	2,9 €/m²	3,4 €/m²
3	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	C.M.B.U. spatiu	hala+birouri	hala	hala	hala+birouri
	Ajustare procentuala		10%	10%	0%
	Ajustare unitara		0,4 €/m²	0,3 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		4,6 €/m²	3,1 €/m²	3,4 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		4,6 €/m²	3,1 €/m²	3,4 €/m²

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	3,1 €/m² si 4,6 €/m²
Media chiriei unitare:	3,7 €/m²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitara este:	la limita inferioara a intervalului
Astfel, chiria unitara considerata este:	3,7 €/m²

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - - ESTIMARE CHIRIE					
Nr. crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile ofertate spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	tranzactie	tranzactie
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte	nu au fost aplicate ajustari intrucat comparabila este tranzactie	nu au fost aplicate ajustari intrucat comparabila este tranzactie
1	Localizare	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Ale. Industriilor, Buzau - zona periferica	Loc. Buzau, DN 2B Buzau - Urziceni (Sos. Spatarului)) - zona periferica	Zona Industriala, Buzau - zona periferica
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 20% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 20% mai mici decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 m²	1.665,00 m²
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este semnificativ mai mare fata de proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 5% mai mari decat chiriile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este semnificativ mai mica fata de proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 5% mai mari decat chiriile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari
	Finisaje	medii	medii	medii	superioare
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate superioara proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mari decat chiria spatiilor cu finisaje similare proprietatii subiect
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 3% intrucat comparabila dispune de mai multe utilitati decat proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 3% mai mari decat chiria spatiilor cu aceleasi utilitati ca proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 3% intrucat comparabila dispune de mai multe utilitati decat proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 3% mai mari decat chiria spatiilor cu aceleasi utilitati ca proprietatea subiect
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	fara	sistem de supraveghere video, sistem de alarma al sistem antiincendiu
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila dispune de dotari/amenajari superioare proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 5% mai mari decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect
3	C.M.B.U. spatiu	hala+birouri	hala	hala	hala+birouri
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila are CMBU hala prezentand astfel un dezavantaj fata de proprietatea subiect, chiriile spatiilor cu CMBU hala fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatiilor cu CMBU hala+birouri	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila are CMBU hala prezentand astfel un dezavantaj fata de proprietatea subiect, chiriile spatiilor cu CMBU hala fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatiilor cu CMBU hala+birouri	nu au fost aplicate ajustari

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietătii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriasi).

Tinând cont de conditiile specifice pentru imobilul în cauză, se consideră aceste pierderi de 20%, rezultând:

$$VBE = VBP-VBE*20\%$$

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădiri , taxe pe teren, prima de asigurare, management, lucrări pentru mentinerea capacitătii de exploatare .

Pentru imobilul în cauză,cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar şi recunoscute de piaţă reprezinta cca. 7% din venit .

$$Cheltuieli = VBP*7\%$$

În mod curent, pe piata localã a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixã, contracte care prevãd şi modul în care sunt repartizate între proprietar si chirias cheltuielile de exploatare :

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	REPARTITIE CHELTUIELI DE EXPLOATARE PROPRIETAR/CHIRIAS
FIXE - taxe proprietate	Proprietar
- asigurare	Proprietar
- alte taxe	Proprietar
VARIABILE	
- management si administratie	proprietarul urmăreste periodic modul cum este exploatată proprietatea
- electricitate,apă,canalizare, salubritate	chirias
- încalzire	chirias
-mentinerea capacitãtii de exploatare	proprietar

Venitul net din exploatare(VNE) reprezintã venitul net anticipat, rezultat dupã deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprima ca o sumã anualã.

VNE = VBE – CHELT.

Rata de capitalizare reprezintã relatia dintre câstig si valoare, relatie acceptatã de piatã si rezultã dintr-o comparatie a vânzarilor de proprietati comparabile.
Pentru proprietatea în cauzã , cu destinatia de spatiu comercial, rata de capitalizare este considerata c =9,9%.

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	Comparabila F	Comparabila G
Localizare	str. Orizontului, Buzau	Loc. Stalpu	Loc. Vernesti	Loc. Maracineni	Sos. Brailei, Buzau	Zona Verguleasa, Buzau	str. Depozitelor, Buzau
Suprafata teren in ecces	0	0	0	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	1.900	1.347	3.000	640	3.834	2.200	1.478
Pret vanzare (EUR)	930.000	300.000	400.000	360.000	2.900.000	207.000	600.000
Corectie oferta (-15%)	-139.500	-45.000	-60.000	-54.000	-435.000	-31.050	-90.000
Pret vanzare corectat (EUR)	790.500	255.000	340.000	306.000	2.465.000	175.950	510.000
Chirie unitara (EUR / mp Au)	4,5	2,5	1,5	5,0	6,5	1,0	4,0
Chirie lunara	8.550	3.368	4.500	3.200	24.921	2.200	5.912
Venit brut potential	102.600	40.410	54.000	38.400	299.052	26.400	70.944
Grad de ocupare	90%	75%	75%	85%	85%	75%	85%
Venit brut efectiv	92.340	30.308	40.500	32.640	254.194	19.800	60.302
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	**12%**	**12%**	**12%**	**11%**	**10%**	**11%**	**12%**
Rata medie a cheltuielilor aferente proprietarului	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Venit net efectiv	78489	25761	34425	27744	216065	16830	51257
Multiplicatorul venitului brut efectiv	8,56	8,41	8,40	9,38	9,70	8,89	8,46
Rata venitului net	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Rata de capitalizare totala (Ro)	**9,9%**	**10,1%**	**10,1%**	**9,1%**	**8,8%**	**9,6%**	**10,1%**

Rata capitalizare minima	8,8%
Rata capitalizare maxima	10,1%
Rata de capitalizare mediana	9,9%
Rata capitalizare selectata	**9,9%**

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara în cauza, prin metoda capitalizarii veniturilor este de :

V = VNE / c

Calculul prin metoda capitalizarii directe este prezentat in urmatorul tabel:

Specificatie	Identificare	Sc	Scd	Su	Chirie unitară obtenabilă	VBP	GO	VBE	Cheltuieli aferente proprietarului				VNE	Rata de capitalizare	Cost conversie / reparatii		Valoare de piață (venit)	Valoare de piață (venit)
		mp	mp	mp	eur/mp/luna	eur/an	%	eur/an	Impozit	Asigurare	Administrare	TOTAL	eur/an	%	eur/mp	eur	eur	tei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Birouri	S404-C1	60,00	60,00	51,00	3,7	2.264	80%	1.811	160	20	23	202	1.609	9,9%	0	0	16.251	80.856
Cladire carburanti	S404-C2	38,00	38,00	32,30	3,7	1.434	80%	1.147	101	13	14	126	1.019	9,9%	0	0	10.292	51.226
Depozit	S404-C5	108,00	108,00	91,80	3,7	4.076	80%	3.261	91	11	41	143	3.118	9,9%	0	0	31.493	156.750
Atelier	S404-C6	193,00	193,00	164,05	3,7	7.284	80%	5.827	163	20	73	256	5.572	9,9%	0	0	56.279	280.117
Centrala termica	S404-C7	59,00	59,00	50,15	3,7	2.227	80%	1.782	157	20	22	199	1.562	9,9%	0	0	15.964	79.557
Copertina	S404-C8	138,00	138,00	117,30	3,7	5.206	80%	4.166	116	14	52	182	3.984	9,9%	0	0	40.245	200.311
Atelier mecanic	S404-C9	142,00	142,00	120,70	3,7	5.359	80%	4.287	378	47	54	479	3.808	9,9%	0	0	38.468	191.467
Hala reparatii	S404-C10	253,00	253,00	215,05	3,7	9.548	80%	7.638	675	84	95	854	6.784	9,9%	0	0	68.529	341.089
Vestiar	S404-C11	41,00	41,00	34,85	3,7	1.547	80%	1.238	109	14	15	138	1.099	9,9%	0	0	11.104	55.268
Atelier	S404-C12	25,00	25,00	21,25	3,7	944	80%	755	66	8	9	84	671	9,9%	0	0	6.780	33.746
Magazie	S404-C14	368,00	368,00	312,80	3,7	13.888	80%	11.110	351	44	139	533	10.577	9,9%	0	0	106.838	531.765
CONSTRUCTII		1.425,00	1.425,00	1.211,25	3,7	53.779		43.023				3.199	39.824			0	402.263	2.002.182
TEREN	teren aferent	6.171,00	inclus in chiria constructiilor exestente pe amplasament														0	0
TOTAL PROPRIETATE (abordarea prin venit)																	402.263	2.002.182
TOTAL GENERAL		1.425,00	1.425,00	1.211,25		53.779		43.023				3.199	39.824				402.263	2.002.182
TOTAL VALOARE TEREN		6.171,00															266.587	1.326.883
TOTAL VALOARE CONSTRUCTII																	135.676	675.299

NOTA:
Suprafata utila a fost estimata de catre evaluator ca fiind cca. 85% din suprafata desfasurata a constructiei.

TOTAL VALOARE PROPRIETATE	**402.263**	**EURO**
(abordarea prin venit)	**2.002.182**	**RON**

4.3. Rezultatele evaluarii. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

VALOAREA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	**2.058.583 LEI, echivalent 413.587 EURO**
VALOAREA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	**2.002.182 LEI, echivalent 402.263 EURO**

Pentru stabilirea valorii finale s-au avut in vedere principiile si criteriile de analiza a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- adecvarea – se alege valoarea rezultata din metoda cea mai relevanta, tinand cont de scopul si de destinatia evaluarii;
- precizia – se alege valoarea rezultata din metoda in care au fost utilizate cele mai recente informatii de pe piata imobiliara, tanand cont de scopul evaluarii;
- cantitatea informatiilor – se alege valoarea rezultata in urma aplicarii metodei ce a utilizat cele mai multe informatii de pe piata imobiliara.

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAŢĂ RECOMANDATĂ	**2.002.182 LEI, echivalent 402.263 EURO**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**ABORDAREA PRIN VENIT**
VALOAREA NU ESTE INFLUENŢATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACŢIILE DE INCHIRIERE, MAJORITARE PE PIAŢA IMOBILELOR DE TIP INDUSTRIAL	
Sorin-Cristian Putere Expert Evaluator Autorizat Evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania	
S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L.	

5. ANEXE

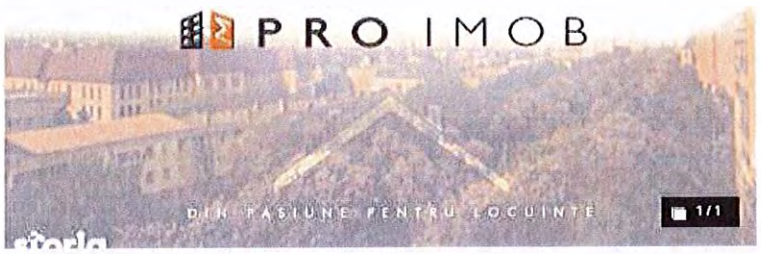
FOTOGRAFII :




SUD
membru al RER GROUP

DATE DE PIATA :

Oferte teren:





EXCLUSIVITATE! Teren intravilan Sos. Spatarului

Buzau (judet), Buzau, Buzau (judet)

248 460 €

60 €/m²

Propune un pret

Rata estimata
7.310 RON /luna

Avans:
184.482 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Aura Manolache
Agenţie
0767 123 004

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportează

Vizionare la distanţă

Vizionare la distanţă

Agenţie imobiliară

PRO IMOB Manolache & Partners



0785 404 283

Romania, Matesti, Sapoca, Buzau (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generală

Suprafaţă	4.141 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	da	Tip vânzător	agenţie

Descriere

EXCLUSIVITATE!

Agent a imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan situat in zona Sos. Spatarului in suprafata de 4141 mp, cu o deschidere strada la de 34,39 ml, cu cadastru si intabulare pretabil oricarui tip de activitate sau de construct e(parc auto, statie GPL/PECO, hala, restaurant, spatiu de productie showroom industrial), avand iesire directa la DN 2B cu utilitati in imediata apropiere. Pretul de vanzare este de 60 Euro/mp negociabil.

Particularitati

Infrastructură	fără informaţii
Compatibilităţi	fără informaţii
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	fără informaţii

https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-teren-intravilan-sos-spatarului-IDsWHA.html



PRIVAT

Miruna

072 126 9862

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 12 iulie 2023

Vând teren intravilan 1700mp

42 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 1700 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) VidaXL: **Vibe de vacanta, la tine acasa**

DESCRIERE

Vând teren intravilan cu suprafață de 1700 mp în municipiul Buzău. Terenul se află în zona caselor din cartierul Orizont, în spatele benzinăriei Socar Nord. Prețul este de 42€/mp. Pentru mai multe detalii: Ricu 07******62.

ID: 340616934 Vizualizări: 686 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-1700mp-IDghbro.html



PRIVAT

Lidia

Trimite mesaj

+40 737 319637

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Buzau, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 15 februarie 2024

Teren intravilan mun Buzau 0,30ha+0,50ha+0,75+1,30ha cu 15m-30m la E85

80 € Prețul e negociabil

Publicitate

RATA DE LA 3 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 000 m² | Extravilan / intravilan: intravilan

Publicitate

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Vând teren intravilan municipiul Buzau, zona Lukoil/F-ca de Bere, cu acces din str. Veteranilor+str. Bezdt si E85 (deschidere la E85 15m+25m+35m), suprafete 0.50ha+0,75ha+1.30ha (loturi adaptabile), pretabil pentru institutii publice si servicii de interes general (constructii administrative, comerciale, asistenta sociala+spitale, spatii servicii, parc industrial sau locuinte si functiuni complementare locuirii) Pretul este in euro/mp, negociabil. Pentru detalii 07******37 (mesaj, whatsapp)

ID: 823900237 Vizualizări: 5469 Raportează

Publicitate

KIWI FINANCE

Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 180 de credite ipotecare?

333 Lei

360 Luni

1.94 Lei
Rata lunara

APLICA ACUM

Publicitate

Europa-Camioane.com

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-mun-buzau-0-30ha-0-50ha-0-75-1-30ha-cu-15m-30m-la-e85-IDf9sG9.html



PRIVAT

Dăn

073 585 8816 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 07 martie 2023

Teren pentru constructii - Buzau - Sos. Spătarului

75 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 6 135 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Buzau (Soseaua Spătarului), 2 variante :
1. Suprafata : 6135 mp , deschidere la sosea 53 ml - pret 75 euro / mp
2. Suprafata 3000 mp - 20 m x 150 m, deschidere la sosea 20 m. Pret 87 euro / mp

ID: 249770348 Vizualizări: 256 Raportează

Publicitate



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-constructii-buzau-sos-spatarului-IDgU0G0.html





Vaetis Alexandru
Agenț e
0729 600 214

Am nevo e de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare
Aștept cu interes răspunsul dvs
Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul

Raportează

Teren de vanzare in Buzau_OMV Petrom SA

Buzau, Buzau

3 505 740 €
58 €/m²
Propune un preț

Rata estimată	Avans	Perioada împrumutului	
86.455 RON /luna	2.603.012 RON (15%)	30 ani	Folosește calculatorul de credite

PUBLICITATE



Prezentare generală

Suprafață utilă	60.587 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Buzau Str. Hipodrom nr. 2B, jud. Buzau. Terenul are suprafata de 60 587mp

Impreuna cu acest lot se vand si doua loturi unde OMV Petrom SA detine cota indiviza astfel:

Lotul 1: suprafata de 1.178mp. OMV Petrom SA detine cota indiviza de 2/3.

Lotul 2: suprafata de 480mp. OMV Petrom SA detine cota indiviza de 1/2.

Acte de proprietate: cadastru, intabulare, certificat de urbanism pentru informare la cerere.

Pentru detalii privind proprietatea sau vanzarea ne puteti contacta de luni pana vineri, in interval orar 9-17.

OMV Petrom SA

Harta



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-buzau-omv-petrom-sa-IDhW7V.html

OFERTE VANZARE SPATII:

Hala productie +birouri+teren pe fosta strada Transilvaniei

930.000 € + TVA





DAVIMOB CONSULTING

0744 312 196
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

Specificații

Tip imobil	Productie/Servicii	Suprafață totală	1.900 mp
Denumire inițiator	S.C. Arcons S.R.L.	Suprafață teren	3600 mp
		Înălțime spațiu	7 m

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

Hala industriala+spatii cu birouri+spatii depozitare Curent 380 toate utilitatile
Langa Romcarbon, pe strada Drumurilor (fosta Transilvaniei)

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/transilvaniei/spatiu-industrial-de-vanzare-X9KI0400C?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-buzau&utm_term=930000-0-1900

HALA DE ZIDARIEI SPATIU DEPOZITARE SI PRODUCȚIEI TERENI STALPU **300.000 €**

Stâlpu · Vezi hartă







Ascunde anunț Raportează anunț

KING IMOBILIARE
Acționar Național
KING IMOBILIARE BUZAU

0374 451 090
0720 762 675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

ID Anunț: XC6014269 Actualizat în 23.08.2024

Tip imobil:	Logistica	Suprafață totală	1 343 mp
		Suprafață totală clădiri	1 343 mp
		Suprafață teren	5430 mp
		Înălțime spațiu	4 m

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

ID P66BF0 • NR. IMOBILIARE va propunem spre VANZARE/INCHIRIERE o HALA INDUSTRIALA cu suprafata de 1343mp si teren cu o S=5729mp in STALPU la 7 km departare de orasul Buzau, cu acces rapid la soseaua E577 BUZAU PLOIESTI.
Are o inaltime de 4m si este construita din zidarie. Fara retea apa potabila.
Cladirea este potrivita pentru orice fel de activitate/fabricare industriala sau depozitare.
Va asteptam sa ne vizionam impreuna!
Agent: Ionut Petre

ALTE DETALII PRET

Comision 3%+TVA

Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 5430 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 1
Alte detalii zona: Amenajare strazi (Pietruite)
Utilitati: Utilitati generale (Curent, Apa)
Finisaje: Iluminat (Lumina naturala); Ferestre cu geam termopan (Aluminiu)

pretvanzare: 300000
monedavanzare: EUR
monedavanzare.en: p

Disponibilitate proprietate: Imediat
citește mai puțin

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/stalpu/spatiu-industrial-de-vanzare-XC88142B9?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-stalpu&utm_term=300000-0-1343

Buzau - Vernesti / Spatiu Industrial + Hale / Toate Utilitatile

400.000 €



KING IMOBILIARE
KING IMOBILIARE BUZAU
0374 451 090
0720 763 675
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi hartă

Specificații

Tip imobil	Logistică	Suprafață totală	16 000 mp
		Suprafață construită	16 000 mp
		Suprafață teren	16000 mp

Notițe

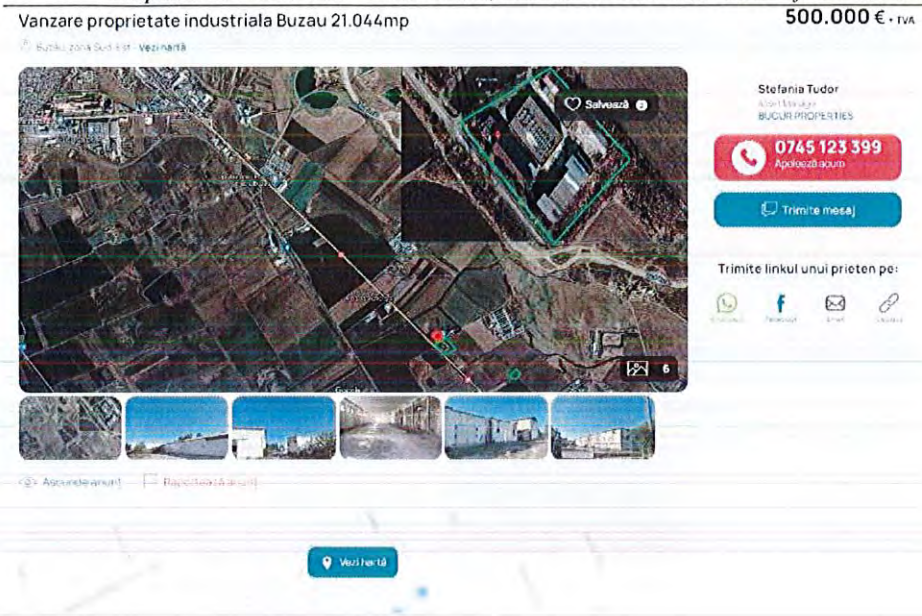
Adaugă

ALTE DETALII

ALTE DETALII PRET

citește mai puțin

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/vernesti/spatiu-industrial-de-vanzare-XC8814099?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-vernesti&utm_term=400000-0-16000



https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/sud-est/spatiu-industrial-de-vanzare-XANN14023?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spatii-comerciale-buzau&utm_term=500000-0-6866



FIRMA

Firtes 93 SRL
Pe OLX din ianuarie 2016
Activ pe 05 februarie 2024

Trimite mesaj

074 464 5828

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Maracineni,
Buzau



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Firtes93 SRL
CUI: 4595203
Număr de telefon: +0040744645828

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Postat 02 februarie 2024

Vand hala noua 640 mp si teren 2500 mp in Maracineni Buzau

360 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila (m2): 640 | Suprafata teren (m2): 2.500

Tip proprietate: Deocamdata Spatiu productie Distributie | Inaltime utila (m): 8 | Stare: Nou

Anul construcției: 2023 | Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele Canalizare Apa curenta

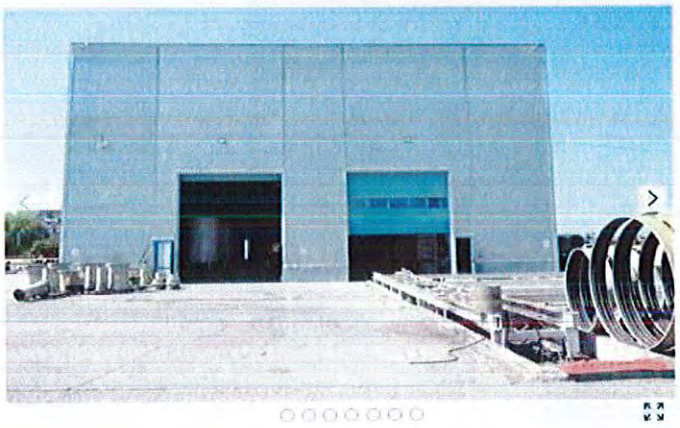
(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Vand hala noua cu amprenta la sol 640 mp si inaltime 8 metri (partial si etaj), impreuna cu teren 2500 mp. Posibilitate montare pod rulant. Acces TIR. Amplasament la 300 metri de podul Maracineni, pe Aleea Industriilor nr. 30 (langa DAKO si HEFE). Persoana juridica. Telefon 07*******28 / 07*******84

ID: 26829604 Vizualizări: 172 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-hala-noua-640-mp-si-teren-2500-mp-in-maracineni-buzau-IDhtMBb.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3



FIRMA

Adrian

Trimite mesaj

074 515 5246

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Buzau,
Buzau

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Evalcons Valuation Services SRL
CUI: 31881458
Număr de telefon: +40745155246

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

Arată mai multe

Postat 01 februarie 2024

Proprietate industriala mun. Buzau de vanzare / inchiriere

2 900 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata construita (m2): 3.108 | Suprafata teren (m2): 22.184

Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit | Stare: Utilizat | Anul constructiei: 2008

Acces: Transport public | Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Aer conditionat, Baie privata, Sala de sedinte, Gaze naturale, Zona administrativa

Siguranta: Sistem de alarma, Garda, Supraveghere video

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Societate comerciala ce si-a relocat activitatea, vinde / inchiriaza proprietate imobiliara industriala amplasata in mun. Buzau, Sos. Brailei, vis-a-vis de Apcarom, cu deschidere directa la strada asfaltata ce permite accesul autovehiculelor grele.
Proprietatea este alcatuita din teren intravilan in suprafata de 22.184 mp, hala de productie in suprafata construita de 3.108 mp, birouri cu regimul de inaltime P+1 in suprafata construita desfasurata de 726 mp, si diverse anexe functionale.
Proprietatea imobiliara a fost edificata in cursul anului 2008.
Hala de productie este prevazuta cu 2 poduri rulante cu capacitate de ridicare de 16 tone fiecare.
Proprietatea este racordata la toate utilitatile, are platforma betonata, post trafo propriu, hidranti, centrala termica, bazin apa stins incendii, etc.
Proprietatea industriala se afla in apropiere de viitoarea autostrada ce va lega Bucurestiul de nordul Moldovei, prin Ploiesti.

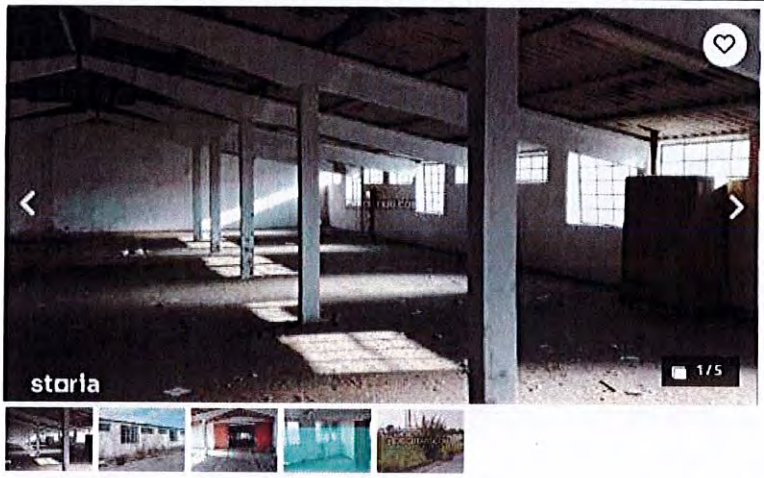
Proprietatea imobiliara este perfect functionala si poate fi utilizata atat pentru activitati de productie cat si pentru activitati logistice/depozitare/comerciale.

Pretul de vanzare este 2.900.000 euro, fara TVA.
Proprietatea se poate si inchiria, nivelul chiriei pentru intreaga proprietate fiind de 40.000 euro/luna negociabile functie de termenii inchirierii.

Informatii suplimentare pentru persoanele interesate se pot obtine la nr. de tel.

ID: 14.384.289 Vizualizări: 2.239 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/proprietate-industriala-mun-buzau-de-vanzare-inchiriere-IDgkP4Z.html



Sorin
Agenție
0799 524 799

Nume*
Email*
+40 | Numărul meu de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest depozit de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
120 / 2000
Trimite mesajul

BUZAU - HALA DE VANZARE - Soseaua Brailei

Buzau, Buzau

207 000 €
94 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 5.105 RON /luna
Avans: 153.698 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani
Folosește calculatorul de credite

Raportează

PUBLICITATE



PUBLICITATE



Prezentare generală

Suprafață utilă	2.200 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Tip construcție	Cere informații	Înălțime	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietăți noi

Descriere

Imobilul este format din: Teren in suprafata de 4450 mp Constructie: Structura: fundatie beton armat, stalpi si grinzi din beton armat Acoperis: grinzi de beton cu serpanta si invelitoare din placi ondulate de azbociment Suprafata: 2 200 mp Zona de amplasare: periferica

https://www.storia.ro/ro/oferta/buzau-hala-de-vanzare-soseaua-brailei-IDiUev.html?_gl=1*12u9mlj*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4xNjIwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4xLjE3MDc0MDg4NjEuMC4wLjA.



FIRMA

Bogdan
Pe OLX din mai 2019
Activ pe 24 ianuarie 2024

Trimite mesaj

076 310 8251

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Buzau,
Buzau



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: sc
CUI: Ro
Număr de telefon: 0763108251

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Postat 30 ianuarie 2024

VAND/INCHIRIEZ Hala/Depozit/Spatiu Productie/Teren 9831 MP in oras

495 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Vand sau inchiriez spatiu comercial(de productie ,depozitare,etc) hala mare(C2+C3)este amenajata 75% pentru industrie alimentara/cu hidroizolatie si termoizolatie facute anul acesta
Spatiul se afla in oras,strada asfaltata,acces camion.
Proprietatea se afla in vecinatatea garii de Nord Buzau strada Pasajului nr. 2
Suprafata terenului este de 9831 din care 5000 mp sunt asfaltati,terenul este imprejmuit de un gard din beton cu inaltimea de 4 metrii
,suprafata construita 2500 mp din care 300 mp P+1 (C2)
Dispune de toate utilitatile(apa/canalizare/gaze/curent) poate fi folosit pentru orice activitate comerciala/productie/depozitare
Se inchiriaza doar in totalitate la pretul de 4000€

ID: 26170157 Vizualizări: 1240 Raportează







https://www.olx.ro/d/oferta/vand-inchiriez-hala-depozit-spatiu-productie-teren-9831-mp-in-oras-IDhI4oN.html





Real Estate Management
Agenție
021 406 9109

Spațiu industrial de 2,164mp de vânzare, zona Verguleasa, Buzau

Strada Zarnesti, Vadu Pasii, Buzau

102 000 €
47 €/m²
Propune un pret

Trimite mesajul

Rata estimată
2.515 RON /luna

Avans
75.735 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

PUBLICITATE



PUBLICITATE

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.164 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Tip constructie	Cere informații	Inaltime	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietăți deja locui...

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 4455 mp si hala Soseaua Brailei nr. km 7 Buzau
Imobilul este format din:
Teren in suprafata de 4455 mp
Constructie:
Structura: fundatie beton armat stalpi si grinzi din beton armat
Acoperis: grinzi de beton cu sarpanta si invelitoare din placi ondulate de azbociment
Zona de amplasare: periferica

https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-industrial-de-2-164mp-de-vnzare-zona-verguleasa-buzau-IDnwd8.html?_gl=1*bfrovv*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4xNjIwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4xLjE3MDc0MDg5OTcuMC4wLjA.








Popescu Iurie
Proprietar
0727 317 481

Prenume*
Email*
+40 Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesată(ă) de acest depozit de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!
423 / 2000
Acest anunț aparține societății S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul

Parc Industrial Privat in or Buzau Hale +Teren

Buzau, Buzau

600 000 €
406 €/m²
Propune un preț

Rata estimată
14.797 RON /luna

Avans:
445.500 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

PUBLICITATE



PUBLICITATE



Prezentare generală

Suprafață utilă	1.478 m²	Destinația proprietății	birouri, comerciala, ...
Tip construcție	Cere informații	Înălțime	9 m
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietăți deja locui...

Descriere

Vanzare proprietate industriala situata in or.Buzau, str.Depozitelor, teren - 6275 m.p., suprafata construita - 1478 m.p. Curtea cu platforma betonata (anul 2017), apa - canalizare centralizata, curent, internet, camere de supraveghere. Centrala termica pe lemne noua.

Particularități

Spațiu de birouri	da
Vestiar	da
Parcare	de beton
Rampa	Fără informații
Încălzire	da
Tip pardoseala	finisata
Media	electricitate, internet, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	alarmă, zona imprejmuita, zona supravegheata
Gard	da
Tip acces	asfaltat

https://www.storia.ro/ro/oferta/parc-industrial-privat-in-or-buzau-hale-teren-IDy6kR.html?_gl=1*17ca7lm*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4xNjIwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4xLjE3MDc0MDkzNzIuMC4wLjA.

OFERTE INCHIRIERE SPATII:





Dumitriu Florian
Proprietar
0728 251 641

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest depozit de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

122 / 2000

Administrator al acestei date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Hala de Inchiriat

Soseaua Spatarei, Buzau, Buzau

6 000 €
4 €/m²
Propune un pret

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.500 m²	Destinatia proprietatii	birouri, comerciala, ...
Tip constructie	frontend.ad.table-inf...	Inaltime	6 m
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații		

PUBLICITATE



PUBLICITATE



Descriere

Spatiu de inchiriat in suprafata de 5000 mp platforma betonata pe care se afla:

-1 hala cu showroom in suprafata de 700mp dotata cu birouri(parter si etaj) baie (parter si etaj) centrala pe lemne aer conditionat

-spatii de depozitare in suprafata de 800mp tip hale metalice.

-spatiu comercial dispune de 2 intrari autocamioane

Particularităţi

Spatiu de birouri	da
Vestiar	da
Parcare	asfaltata
Rampa	fără informaţii
Încălzire	da
Tip pardoseala	finisata
Media	fosa septica, electricitate, internet, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranţă	alarmă, zona imprejmuita, zona supravegheata
Tip gard	fără informaţii
Gard	da
Tip acces	asfaltat

Harta



https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-de-inchiriat-IDyO0O.html?_gl=1*76k59f*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4xNjIwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4xLjE3MDc0MDkyMDEuMC4wLjA.



FIRMA

Smaciu Neculai
Pe OLX din ianuarie 2023
Activ pe 13 ianuarie 2024

Trimite mesaj

074 596 6835

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Posta Calnau,
Buzau

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: UNIC SERV TRAC SRL
CUI: 25751575
Număr de telefon: +40 0745966835

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Postat 11 ianuarie 2024

Hala de inchiriat

2 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Tip proprietate: Depozit | Alte facilitati: Aer conditionat, Bare privata, Zona administrativa

Siguranta: Supraveghere 24/7, Supraveghere video, Gard

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Hală de inchiriat Posta calnău, DN E 85 , 2000 mp. Cu deschidere la E 85 . Din care hală 480mp.Pret 2500 e tva inclus
Pentru detalii vă stau la dispoziție la nr telefon 07******35

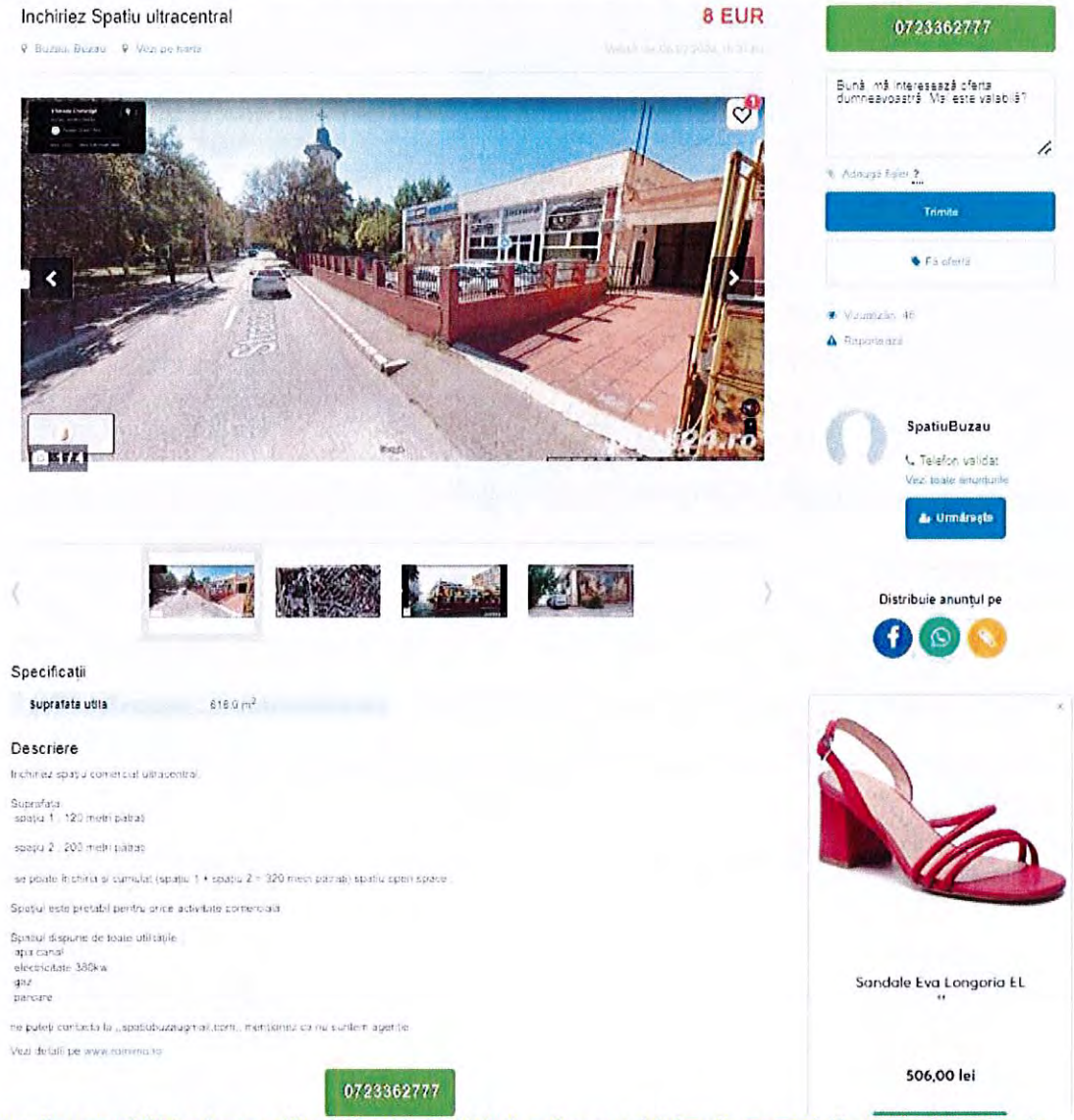
ID: 264663485 Vizualizări: 197 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-IDhUw3T.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=7



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-ultracentral/633362h43i477486ei1if4ig4ege9hii.html

Fabrieca de bere II spatiu comercial II parcare 1000mp II 3 birouri II

2.500 € / lună





KING IMOBILIARE
KING IMOBILIARE BUZAU
0374 451 090
0720 762 675
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi hartă

Specificații

Centru comercial	Suprafață totală a spațiului	320 mp
	Suprafață totală a proprietății	320 mp

Notițe

Adaugă

ALTE DETALII

ALTE DETALII PRET

Structura rezistenta: altele
Nr bonse:
Nr grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 1320 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 4
Utilitati: Sistem incalzire (Centrala proprie), Climatizare (Aer conditionat), Utilitati generale (Curent,Curent trifazic,Apa Canalizare,Gaz)
Finisaje: Podele (Gresie,Mocheta), Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari: Contorizare (Apometre,Contor caldura,Contor gaz)
Dotari hotel (Curte)

pret inchiriere: 2500
moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citește mai puțin

Subspații

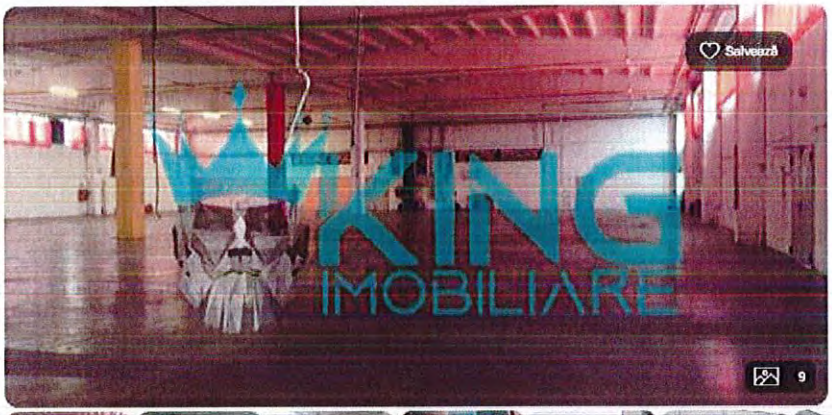
Suprafață comercială	320 mp
Chirie / mp / lună	7.81 EUR/mp (total: 2.500 EUR/lună). Comision: 50% +TVA
Disponibil	imediat

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/1-decembrie/spatiu-comercial-de-inchiriat-XC88142N9?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-buzau&utm_term=2500-0-320

Ramnicu Sarat I Spatiu Industrial I 1500mp

5.000 € + TVA / luna

Râmnicu Sărat, zona Central | Hartă Vezi hartă





KING IMOBILIARE
Agenție Națională
KING IMOBILIARE BUZAU

0374 451 090
0720 762 675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Ascunde anunț Raportează anunț

Vezi hartă

Specificații

Actualizat în 02.11.2025

Tip imobil	Logistica	Suprafață totală disponibilă	1.500 mp
		Suprafață totală clădiri	1.500 mp
		Nr. locuri parcare	1
		Suprafață teren	30000 mp

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

ID Anunț: P65038

ALTE DETALII PRET

Comision: 50%+TVA

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

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu industrial de 1500mp utili, 3000mp construiti si curte de 30.000mp in zona Topliceni, Ramnicu Sarat.

Spatiul este utilat complet, alaturi de toate incaperile necesare: spatiu de birouri, bucatarie si toilete.

Va asteptam sa ii vedem impreuna!

Agent: Strechie Alexandru

Nr terase:
Nr grupuri sanitare: 5
Suprafata construita: 3000 mp
Nr garaje: 0
Nr incaperi: 2
Utilitati: Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,Gaz)

pretinchiriere: 5000
monedainchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citește mai puțin

Subspații

Suprafață închiriabilă	1.500 mp
Chirie / mp / lună	3.33 EUR/mp (total: 5.000 EUR/lună) + TVA. Comision: 50% + TVA
Disponibil	imediat
Detalii	

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/ramnicu-sarat/spatiu-industrial-de-inchiriat-XC88143P8?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-ramnicu-sarat&utm_term=5000-0-1500



Iulian Vasiloiu
Agenție
0729 879 008

Hala Industriala zona Soseaua Brailei

Buzau, Buzau

2 000 €
7 €/m²
Propune un preț

Trimite mesajul

Raportează

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață utilă	300 m²	Destinația proprietății	birouri, comerciala, ...
Tip construcție	frontend.ad.table-inf...	Înălțime	6 m
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da		

PUBLICITATE



PUBLICITATE



Descriere

Compania imobiliara Prolmob Manolache va prezinta spre inchiriere hala industriala situata in zona Soseaua Brailei avand o suprafata utila de 300 mp, amplasata pe un teren de 1200 mp, dispune de curent electric 220V si 380V, apa curenta, fosa septica. Spatiul este pretabil oricarui tip de activitate industriala, cat si pentru depozitare si beneficiaza de usa sectionala cu o inaltime de 4.5 m si cu o latime de 4 m, si un canal care poate fi acoperit la cererea clientului. Hala dispune de doua spatii de birouri de 50 mp si respectiv 45 mp, grup sanitar propriu, totodata poate fi echipata si cu cabina de dus. Locuri de parcare inclusiv pentru vehicule de mare tonaj, terenul pe care se afla hala este imprejmuit cu gard.

Pretul de inchiriere este de 2000 euro/luna+garantie+comision

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Spatiu de birouri	da
Vestiar	da
Parcare	pietruita
Rampa	fără informații
Încălzire	nu
Tip pardoseala	finisata
Media	fosa septica, electricitate, apă curentă
Siguranță	zona imprejmuita
Tip gard	fără informații
Gard	da
Tip acces	nepavat

https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industriala-zona-soseaua-brailei-IDz8bx.html?_gl=1*1kws2lt*_ga*MjAyMDk1ODUwNi4xNjIwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4wLjE3MDc0MDg2MTcuMC4wLjA.

Aleea industriilor | Hala | Spatiu de Birouri | Centrala | AC | Parcare

2,5 € / mp / lună **5.000 €** / lună

Buzău, zona Industrială · Vezi hartă



Ascunde anunț Raportează anunț

KING IMOBILIARE
Agenție Națională
KING IMOBILIARE BUZAU

0374 451 090
0720 762 675

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: XOBII4236 Actualizat în 25.09.2025

Tip imobil	Logistica	Suprafață totală disponibilă	2.000 mp
		Suprafață totală clădiri	2.000 mp

Notițe

Adaugă comentariu Adaugă

ALTE DETALII

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei luni de chirie

ID: PA3442

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Industrial + Birouri situat in zona Aleea Industriilor

Spatiul are o suprafata de 1000 mp

Spatiul este renovat recent si dispune de toate utilitatile

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

Locația este potrivita pentru diverse activitati

Va asteptam sa ne vedem in curand!

Agent: Cristea Ivan

ALTE DETALII PRET

Comision 50% + TVA

Nr. telefoane
Nr. grupuri sanitare: 0
Suprafata construita: 1000 mp
Nr. garaje: 0
Nr. incaperi: 7
Mobilat/Utilat: Mobilat/Utilat (Asfaltate Betonate)
Utilitati: Sistem incalzire (Termoficare/Centrala
proprie/Calorifere), Climatizare (Aer conditionat), Utilitati
generale (Curent, Apa Canalizare)
Finisaje: Podele (Parchet), Iluminat (Lampi Exterior Cladire),
Ferestre cu geam termopan (PVC)

pret inchiriere: 5000
moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
citeşte mai puţin

Subspații

Suprafață închiriabilă	2.000 mp
Chirie / mp / lună	2.5 EUR/mp (total: 5.000 EUR/lună). Comision: 50% + TVA
Disponibil	imediat
Dotări	

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/industriala/spatiu-industrial-de-inchiriat-XC881423G?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-buzau&utm_term=5000-0-2000

Numar intern contract Nr. 15504-ian-...

ACT ADITIONAL LA

CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR. [redacted]

din 02.12.2013

Incheiat intre : [redacted] persoana juridica romana, cu sediul in Buzau [redacted] Buzau, Romania, inregistrata la ONRC Buzau cu [redacted] numita in continuare **LOCATOR,**

si [redacted] persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti [redacted] 005 si Cod nk Europe ration and **LOCATAR,**

Partile, de comun acord au hotarat modificarea contractului de inchiriere nr. 9805/4/2012 dupa cum urmeaza:

Art. 1. Punctul 1.4 de la Capitolul "Definitii" din contract se modifica dupa cum urmeaza si va avea urmeaza si va avea urmatorul cuprins:

"1.4. Spatiu inseamna proprietatea imobiliara care include spatiul inchiriat, situat in Mun. Buzau, Soseaua DN 2B, Buzau – Urziceni, numerele cadastrale: 1032/1; 1032/2; 1032/3; 1032/4; 1032/5; 1032/6; 1032/7; 1032/8; 1032/9; 1032/10; 1032/11; 1032/12; 3303; 16122."

Art. 2. Articolul 1 – Obiectul Contractului din contract se modifica si va avea urmatorul cuprins:

[redacted]

b). Locatorul se obliga sa puna la dispozitia Locatarului, incepand cu data de 01.03.2014, urmatoarele suprafete:

- *Spatiu hala bere* in suprafata de 11.295 mp ;
- *Spatiu birouri si vestiare* in suprafata de 446 mp ;
- *Spatiu hala si POSM.* in suprafata de 876 mp ;
- *Spatiu platforma betonata* in suprafata de 25.000 mp.

Prevederile articolului 2 din prezentul ACT vor intra in vigoare incepand cu data de 01.03.2014, pana la aceasta data prevederile contractului ramanand in vigoare.

Numar intern contract Nr. 15504-Ian-2014

Art. 3. Articolul 3 – Durata contractului din contract se modifica si va avea urmatorul cuprins:

"Prezentul contract de inchiriere va avea o durata de inchiriere de 5 (cinci) ani, de la data de 01.03.2014 pana la data de 01.03.2019 inclusiv, putand fi prelungit prin acordul de vointa al Partilor confirmat prin semnarea unui Act aditional. Predarea - primirea spatiului inchiriat se va face pe baza de Proces - verbal."

Art. 4. Articolul 4 – Chiria, moneda de plata si modalitatile de plata a chiriei din contract se modifca si va avea urmatorul cuprins:

"4.1. Chiria lunara aferenta spatiilor inchiriate de catre Locatar va fi dupa cum urmeaza:

- *Spatiu hala* bere in suprafata de 11.295 mp la pretul de 2,5€/mp/luna, la care se adauga TVA, insumand o valoare totala de 28.238,00€/luna, la care se adauga TVA.
- *Spatiu birouri si vestiare* in suprafata de 446 mp la pretul de 6€/mp/luna, la care se adauga TVA, insumand o valoare totala de 2.676,00€/luna, la care se adauga TVA.
- *Spatiu hala si* POSMi in suprafata de 876 mp la pretul de 2,5€/mp/luna, la care se adauga TVA insumand o valoare totala de 2.190,00€/luna, la care se adauga TVA.
- *Spatiu platforma betonata* in suprafata de 25.000 mp la pretul de 0,75€/mp/luna, la care se adauga TVA, insumand o valoare totala de 18.750,00€/luna, la care se adauga TVA.

Preturile vor ramane fixe si ferme pe intreaga durata initiala a contractului.

4.2. Locatorul va emite lunar facturile pentru chiria spatiilor care fac obiectul contractului, in data de 01 a fiecarei luni calendaristice.

4.3. Cheltuielile cu utilitatile aferente spatiului inchiriat (energie electrica, apa, incalzire, gaz, telefon, paza, etc.) vor fi suportate de catre Locatar.

4.4. Plata chiriei lunare, in valoare totala de 51.854,00€/luna, la care se adauga TVA, se va face de catre Locator prin virament bancar, in termen de 45 de zile calendaristice de la data emiterii facturii de catre Locator. Cursul de schimb pentru efectuarea platii este stabilit de parti ca fiind cursul oficial leu/euro vanzare comunicat de Banca Italo Romena SpA Italia Volpago del Montelo Sucursala Bucuresti din data emiterii facturii.

4.5. Contravaloarea chiriei lunare datorate de Locatar incepand cu data de 01.06.2014 se va diminua, timp de 9 luni consecutive, cu suma de 9.727,44€, la care se adauga TVA, reprezentand recuperare chirie platita in avans.

4.6. In cazul in care Locatarul nu plateste chiria la termenul scadent, acesta va fi obligat la plata unor penalitati de intarziere in cuantum de 0.04% pe zi de intarziere calculate la valoarea chiriei restante."

4.7. In cazul in care Locatorul nu pune la dispozitia Locatarului, incepand cu data de 01.03.2014 (dar nu mai tarziu de data de 31.03.2014) suprafetele mentionate la Art. 2 alineatul b) atunci Locatarul isi va recupera suma platita in avans (87.547€) in maxim 2 luni.

Prevederile articolului 4 din prezentul ACT vor intra in vigoare incepand cu data de 01.04.2014, pana la aceasta data prevederile contractului ramanand in vigoare.

Art. 5. De comun acord partile stabilesc in sarcina Locatarului obligatia acestuia de a achita, pana cel tarziu la data de 15.01.2014, un avans din valoarea contractului de inchiriere, in suma de 87.547€, la care se adauga TVA, la cursul de schimb oficial [redacted]

Contract Nr. 3 / 04.10.2023

LEASE AGREEMENT

hereinafter referred to as the "**Agreement**" concluded by and between

(hereinafter referred to as "Land"), identified on the plans attached hereto as Annex No. 1

1.2 The Lessor hereby undertakes to construct on the Land:

(i) a warehouse having the following general characteristics: built area of 1,385 sqm, 25 m wide, 55.5 sqm long, metal structure wrapped with sandwich panels, wall and roof, eaves height of 5,2 m, cornice height 6,5 m, roof in 2 waters, concrete interior, 5 doors having 3,5 x 3,5 m 5 sectional with opening at the top and 2 pedestrian doors of 1,9 m x 0,9 m;

(ii) office space, with board room, sanitary space with an area of 280 sqm with height regime P + 1 and 15 (fifteen) parking lots located in the front of the building;

(together hereinafter referred to as the "Leased Property")

1.3 The Lessor warrants that the Leased Property shall be constructed duly, timely, with relevant professional care and in accordance with all the applicable legal and building regulations, and the Lessor shall lease to the Lessee as of the Commencement Date the Leased Premises (as defined herein).

The Leased Property is more particularly identified in Annex No. 2 hereto.

This Rental Agreement will include the approval of the design documentation from the Tenant before submitting the DTAC documentation to the competent authorities. The Tenant's response time will be reasonable, respectively within [illegible]

CONTRACT DE INCHIRIERE

denumit in continuare „Contractul"

numarul cadastral 71590, inregistrat in Cartea Funciara nr.UAT 71590 (denumit in cele ce urmeaza „Terenul"), identificata pe planurile atasate ca Anexa nr. 1 la prezentul Contract.

1.2 Locatorul se obliga prin prezentul Contract sa construiasca pe Teren:

(i) o hală având următoarele caracteristici generale: suprafața construită de 1.385 m², cu lățime de 25 m, lungime 55,5 m² din structură metalică învelită cu panouri sandwich, perete și acoperiș, înălțime la streașină de 5,2 m, înălțime la cornișă 6,5 m, acoperiș in 2 ape, betonată la interior, 5 uși având 3,5 x 3,5 m secționale cu deschidere in sus și 2 uși pietonale de 1,9 m x 0,9 m;

(ii) spațiu de birouri, cu sală consiliu, spațiu sanitar cu suprafața de 280 m² cu regim de înălțime P + 1 si 15 (cincisprezece) locuri de parcare amplasate in partea din fața a cladirii.

(denumite impreuna, in cele ce urmeaza, "Proprietatea Inchiriata").

1.3 Locatorul garanteaza ca Proprietatea Inchiriata va fi edificata in mod corespunzator, in timp util, cu profesionalism si in conformitate cu toate reglementarile legale aplicabile din domeniu si ca va inchiria Locatarului, incepand cu Data Inceperii, Spațiul Inchiriat (astfel cum este definita in prezentul Contract).

Proprietatea Inchiriata este identificata in detaliu in Anexa nr. 2 la prezentul Contract.

Prezentul Contract de inchiriere va include aprobarea documentatiei de proiectare din partea Chiriasului inainte de depunerea documentatiei DTAC la autoritatile competente. Timpul de raspuns al

ARTICLE V

Term of Agreement and its Termination

5.1 The lease term hereof starts on the Hand-Over Date (hereinafter referred to as the "Commencement Date") and is concluded for a definite period of 5 (five) years, respectively 60 (sixty) months starting from the Commencement Date (hereinafter referred to as the "Term").

5.2 The Lessee shall be entitled to terminate this Agreement for convenience, in which case, the Lessee shall notify in advance the Lessor of his manifestation of will within 3 (three) months prior to the effective termination of the Contract

In this situation, the Lessee undertakes that within 30 (thirty) days from the date of termination of the Contract to pay the Lessor the value of the rent for the period calculated from the date of termination of the Contract by unilateral termination and the validity of the Contract, as provided in Art. 5.1

ARTICLE VI

Rent

6.1 Starting with the Commencement Date, the Lessee shall pay to the Lessor a rent for the use of the Leased Property in amount of Euro 7.000 + VAT per month (hereinafter referred to as the "Rent").

6.2 The amount of the Rent shall be fixed throughout the duration of the Agreement and shall be renegotiated only in the event of an extension of its term under this Agreement.

6.3 The Rent shall be paid monthly, on the 25th day of the calendar month preceding the month for which Rent is due (hereinafter the "Payment Date"), in Lei equivalent at the exchange rate of the National Bank of Romania, valid for the date when the invoice is received

Locatorului.

ARTICOLUL V

Durata Contractului si Incetarea acestuia

5.1 Contractul de inchiriere incepe la Data Predarii (denumita in continuare „Data Inceperii") si este incheiat pentru o perioada determinata de 5 (cinci) ani, respectiv 60 (saizeci) de de luni calculate de la Data Inceperii (denumita in continuare „Durata Contractului").

5.2 Locatarul va fi indreptatit sa denunte unilateral prezentul Contract, sens in care Locatarul va notifica prealabil Locatorul de manifestarea sa de vointa intr-un termen de 3 (trei) luni anterior incetarii efective a Contractului

In aceasta situatie, Locatarul se obliga ca in termen de 30 (treizeci) zile de la data incetarii Contractului sa achite Locatorului contravaloarea chiriei pentru perioada calculata de la data incetarii Contractului prin denuntare unilaterala si data finalizarii eveniment fortuit, in afara controlului rezonabil al Locatorului

ARTICOLUL VI

Chiria

6.1 De la Data Inceperii, Locatarul are obligatia de a achita Locatorului o chirie aferenta Proprietatii Inchiriate in valoare de 7.000 Euro + TVA / luna (denumita in continuare „Chiria")

6.2 Cuantumul Chiriei va fi unul fix pe Durata Contractului, urmând a fi renegociat doar in cazul prelungirii duratei sale conform prezentul Contract.

6.3 Chiria va fi platita lunar, pentru luna curenta, pe data de 25 a fiecarei luni calendaristice pentru care Chiria este datorata („Data Platii"), in echivalent Lei al sumei stabilite in euro, la cursul BNR, valabil la data primirii facturii

[redacted]

[redacted]

[redacted]

DOCUMENTE PROPRIETATE:

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

Nr. cerere	17065
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164061837

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53443 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:18750(e:18750)

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5404	6.171	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 5404-C1	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:60 mp; birouri
A1.2	CAD: 5404-C2	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:38 mp; cladire carburanti
A1.3	CAD: 5404-C3	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; grup social
A1.4	CAD: 5404-C4	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; bazin apa
A1.5	CAD: 5404-C5	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:108 mp; depozit
A1.6	CAD: 5404-C6	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:193 mp; atelier
A1.7	CAD: 5404-C7	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:59 mp; centrala termica
A1.8	CAD: 5404-C8	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:138 mp; copertina
A1.9	CAD: 5404-C9	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:142 mp; atelier mecanic
A1.10	CAD: 5404-C10	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:253 mp; hala reparatii
A1.11	CAD: 5404-C11	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:41 mp; vestiar
A1.12	CAD: 5404-C12	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:25 mp; atelier
A1.13	CAD: 5404-C13	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; statie compresor
A1.14	CAD: 5404-C14	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:368 mp; magazie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22479 / 15/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3217, din 14/12/2005 emis de BNP TUDORANCEA M.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
	1) SC RER SUD SA, CIF:7449237	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 3*

Extrase pentru informare on line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 53443 Comuna/Oraş/Municipiu: Buzău

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5404	6.171	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	6.171	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 5404-C1	constructii administrative si social culturale	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; birouri
A1.2	CAD: 5404-C2	constructii industriale si edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; cladire carburanti
A1.3	CAD: 5404-C3	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; grup social
A1.4	CAD: 5404-C4	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; bazin apa
A1.5	CAD: 5404-C5	constructii industriale si edilitare	108	Cu acte	S. construita la sol:108 mp; depozit
A1.6	CAD: 5404-C6	constructii industriale si edilitare	193	Cu acte	S. construita la sol:193 mp; atelier
A1.7	CAD: 5404-C7	constructii industriale si edilitare	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; centrala termica
A1.8	CAD: 5404-C8	constructii industriale si edilitare	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; copertina
A1.9	CAD: 5404-C9	constructii industriale si edilitare	142	Cu acte	S. construita la sol:142 mp; atelier mecanic
A1.10	CAD: 5404-C10	constructii industriale si edilitare	253	Cu acte	S. construita la sol:253 mp; hala reparatii
A1.11	CAD: 5404-C11	constructii industriale si edilitare	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; vestiar
A1.12	CAD: 5404-C12	constructii industriale si edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; atelier
A1.13	CAD: 5404-C13	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; statie compresor
A1.14	CAD: 5404-C14	constructii industriale si edilitare	368	Cu acte	S. construita la sol:368 mp; magazie

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras electronic realizat prin intermediul aplicației epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 53443 Comuna/Oraş/Municipiu: Buzău

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/02/2024, 11:20

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extras pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro** Formular versiunea 1.1

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

Nr. cerere	73291
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168187239

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53443 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:18750(e:18750)

Adresa: Loc. Buzau, Jud. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 5404	6.171	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 5404-C1	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:60 mp; birouri
A1.2	CAD: 5404-C2	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:38 mp; cladire carburanti
A1.3	CAD: 5404-C3	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; grup social
A1.4	CAD: 5404-C4	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; bazin apa
A1.5	CAD: 5404-C5	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:108 mp; depozit
A1.6	CAD: 5404-C6	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:193 mp; atelier
A1.7	CAD: 5404-C7	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:59 mp; centrala termica
A1.8	CAD: 5404-C8	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:138 mp; copertina
A1.9	CAD: 5404-C9	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:142 mp; atelier mecanic
A1.10	CAD: 5404-C10	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:253 mp; hala reparatii
A1.11	CAD: 5404-C11	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:41 mp; vestiar
A1.12	CAD: 5404-C12	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:25 mp; atelier
A1.13	CAD: 5404-C13	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:5 mp; statie compresor
A1.14	CAD: 5404-C14	Loc. Buzau, Jud. Buzau	S. construita la sol:368 mp; magazie

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
22479 / 15/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3217, din 14/12/2005 emis de BNP TUDORANCEA M.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11, A1.12, A1.13, A1.14
	1) SC RER SUD SA, CIF:7449237	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 5404	6.171	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	6.171	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	CAD: 5404-C1	constructii administrative si social culturale	60	Cu acte	S. construita la sol:60 mp; birouri
A1.2	CAD: 5404-C2	constructii industriale si edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; cladire carburanti
A1.3	CAD: 5404-C3	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; grup social
A1.4	CAD: 5404-C4	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; bazin apa
A1.5	CAD: 5404-C5	constructii industriale si edilitare	108	Cu acte	S. construita la sol:108 mp; depozit
A1.6	CAD: 5404-C6	constructii industriale si edilitare	193	Cu acte	S. construita la sol:193 mp; atelier
A1.7	CAD: 5404-C7	constructii industriale si edilitare	59	Cu acte	S. construita la sol:59 mp; centrala termica
A1.8	CAD: 5404-C8	constructii industriale si edilitare	138	Cu acte	S. construita la sol:138 mp; copertina
A1.9	CAD: 5404-C9	constructii industriale si edilitare	142	Cu acte	S. construita la sol:142 mp; atelier mecanic
A1.10	CAD: 5404-C10	constructii industriale si edilitare	253	Cu acte	S. construita la sol:253 mp; hala reparatii
A1.11	CAD: 5404-C11	constructii industriale si edilitare	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp; vestiar
A1.12	CAD: 5404-C12	constructii industriale si edilitare	25	Cu acte	S. construita la sol:25 mp; atelier
A1.13	CAD: 5404-C13	constructii industriale si edilitare	5	Cu acte	S. construita la sol:5 mp; statie compresor
A1.14	CAD: 5404-C14	constructii industriale si edilitare	368	Cu acte	S. construita la sol:368 mp; magazie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
21/05/2024, 09:04

ANEXA NR. 3

NEOCONSULT VALUATION

Head Office: Bdul Unirii, Nr. 20, Bl. 5C, Sc. 1, Et. 1, Ap. 5, Sector 4, Bucuresti
Buzau: Str. Obor Nr. 6
Tel: 0786 203 482 Fax: 021 367 49 30
Email: office@neoconsult.ro
Web: www.neoconsult.ro

Nr NCV : 1932-2 / 18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPAŢIU COMERCIAL



Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Client: S.C. RER SUD S.A.

Proprietar(i): SC RER SUD SA

Destinatar: S.C. RER SUD SA

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Societăţii Comerciale **NEOCONSULT VALUATION S.R.L. ,** al **clientului** şi al **destinatarului.**

1 Partea I - INTRODUCERE

Către: S.C. RER SUD S.A.

Conform instrucţiunilor evaluării menţionate în acest raport, evaluatorul S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L. a inspectat în teren şi realizat evaluarea următoarei proprietăţi: „SPATIU COMERCIAL" situat în Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, jud. Buzau.

Proprietatea supusă evaluării se compune din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indivizIune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Proprietar(i)
1	61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau	61003-C1-U8 (vechi 1252/0;2)	2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	SC RER SUD SA
TOTAL GENERAL			2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37				

Proprietatea apartine SC RER SUD SA, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului :

- Extras de Carte Funciara pentru informare cerere nr. 17074/13.02.2024
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2280 din 29.08.2006 de BNP Tudorancea Monica;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 563 din 27.02.2008 de BNP Tudorancea Monica;
- Hotararea Consiliului Local Buzau nr.33 din 31.01.2007;
- Incheiere nr. 7383/28.02.2008;
- Documentatie cadastrala

Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect. Raportul va fi utilizat pentru luarea unor decizii de management de catre S.C. RER SUD SA, care este destinatarul raportului. Clientul evaluarii este S.C. RER SUD S.A..

Data de referinţă a evaluării este 20.02.2024. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9773. Inspecţia proprietăţii a fost realizată de către evaluator Sorin Putere în data de 20.02.2024, in prezenta reprezentantului proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, aşa cum apare şi în certificarea evaluării din acest raport.

In estimările realizate evaluatorul a ţinut cont de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil şi, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordarilor aplicate au fost :

- **Abordarea prin piata : 78.823 EUR echivalent 392.325 lei**
- **Abordarea prin venit: 77.000 EUR echivalent 383.252 lei**

Având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietăţii de piaţă anterior menţionate este:

77.000 EUR (echivalent 383.252 lei)

- valoarea nu include TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare şi condiţiilor limitative şi a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanţă cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

NEOCONSULT VALUATION S.R.L.



CUPRINS

1 PARTEA I - INTRODUCERE 2

1.1 CERTIFICAREA VALORII 5

2 PARTEA II-A – PREMISELE EVALUĂRII 6

2.1 MISIUNEA DE EVALUARE 6
2.2 DATA EVALUARII 7
2.3 DATA INSPECŢIEI 7
2.4 MONEDA RAPORTULUI 7
2.5 IPOTEZE ŞI CONDIŢII SPECIALE, NEOBIŞNUITE SAU EXTRAORDINARE 7
2.6 INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE 7
2.7 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 7
2.8 CLAUZA DE NEPUBLICARE 7
2.9 IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE 8

3 PARTEA A III -A – PREZENTAREA DATELOR 10

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII. DESCRIERE LEGALĂ 10
3.2 ISTORICUL PROPRIETĂŢII 11
3.3 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂŢILE ŞI LOCALIZAREA. 11
3.4 DESCRIEREA TERENULUI 12
3.5 DESCRIEREA CONSTRUCŢIILOR 12
3.6 ANALIZA PIEŢEI 13

4 PARTEA A IV -A – ANALIZA DATELOR 15

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 15
4.2 ABORDAREA PRIN PIATA 16
4.3 ABORDAREA PRIN VENIT 20
4.4 RECONCILIEREA VALORILOR 24

5 PARTEA V - ANEXE 24

5.1 ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII 25
5.2 ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIATA IMOBILIARA 26
5.3 ANEXA 3 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE. DOCUMENTATIE CADASTRALA. 40

1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Sorin Putere în data de 20.02.2024 însoţit de reprezentantul proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.
Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION S.R.L., aplicarea si respectarea procedurilor interne fiind verifcate de catre Dan Vrinceanu.

Sorin Putere
Expert Evaluator EPI, EBM, membru titular ANEVAR
Evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor contractului înregistrat la evaluator în baza sa de date, misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării: proprietatea comercială (SPAŢIU COMERCIAL), Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă a proprietăţii descrise anterior

Drepturi de proprietate: s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al SC RER SUD SA asupra proprietăţii evaluate.
Proprietatea se identifica prin :
Nr. cadastral : 61003-C1-U8 (vechi 1252/0;2)
Carte Funciara : 61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau

Destinaţia evaluării: Raportul va fi utilizat pentru luarea unor decizii de management de catre S.C. RER SUD SA.

Standarde de evaluare:
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii: **Valoarea de piaţă**

Definiţia valorii: Baza evaluarii realizate in prezentul raport este ***valoarea de piata*** - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informaţiilor disponibile privind tranzacţii şi oferte cu proprietăţi similare pe piaţa jud. Buzau, în zone similare. Evaluatorul a analizat piaţa locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informaţiile credibile fiind puţine.

Client: **S.C. RER SUD S.A.**

Destinatar: **S.C. RER SUD SA**

2.2 Data evaluării

Data de referinţă a evaluării este 20.02.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada februarie-martie 2024.

2.3 Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată la data de 20.02.2024, de către evaluator Sorin Putere, in prezenta reprezentantului proprietarului. Au fost inspectate construcţia, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii şi nici sondări pentru defecte ascunse ale construcţiilor de pe amplasament.

2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI şi nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,9773 lei/1EUR.

2.5 Ipoteze şi condiţii speciale, neobişnuite sau extraordinare

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in afara celor de la capitolul 2.10.

2.6 Informaţii şi surse de informaţii utilizate

Informaţiile utilizate au fost:

A. Informaţi puse la dispoziţia evaluatorului de către client:

- € Datele de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul S.C. RER SUD S.A.
- € Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării – documente de proprietate, documentatie cadastrala.
- € Suprafaţele terenului şi construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate
- € Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor
- € Istoricul proprietăţii
- € Scopul evaluării

B. Informaţi la care are acces evaluatorul

- € Date privind piaţa imobiliară locală
- € Baza de date a evaluatorului
- € Standardele de evaluare – ANEVAR 2022
- € Bibliografie de specialitate.

2.7 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantul **S.C. RER SUD S.A.**, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului/proprietarului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului mentionaţi anterior.

Raportul este confidenţial, strict pentru destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de altă persoană, în nici o circumstanţă.

2.8 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.9 Ipoteze generale şi condiţii limitative

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul **a examinat** Planul de situaţie vizat de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a

estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

2. Condiţii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Valoarea estimata este valabila numai in cazul in care proprietatea are aceleasi caracteristici la data evaluarii, ca la data efectuarii inspectiei.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii. Descriere legală

Proprietatea comercială (SPAŢIU COMERCIAL), Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.



Proprietatea supusă evaluării se compune din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indiviziune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Proprietar(i)
1	61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau	61003-C1-U8 (vechi 1252/0;2)	2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	SC RER SUD SA
TOTAL GENERAL			2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37				

Inscris CF. Documente de intrare in proprietate:

Proprietatea se identifica prin :
Nr. cadastral : 61003-C1-U8 (vechi 1252/0;2)
Carte Funciara : 61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau

Proprietatea apartine SC RER SUD SA, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului :

- Extras de Carte Funciara pentru informare cerere nr. 17074/13.02.2024
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2280 din 29.08.2006 de BNP Tudorancea Monica;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 563 din 27.02.2008 de BNP Tudorancea Monica;
- Hotararea Consiliului Local Buzau nr.33 din 31.01.2007;
- Incheiere nr. 7383/28.02.2008;
- Documentatie cadastrala

Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.

Descriere legala. Sarcini, servituti, superficii

Descrierea proprietăţii este următoarea: *"Spaţiu comercial"*
- Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini.
- Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.

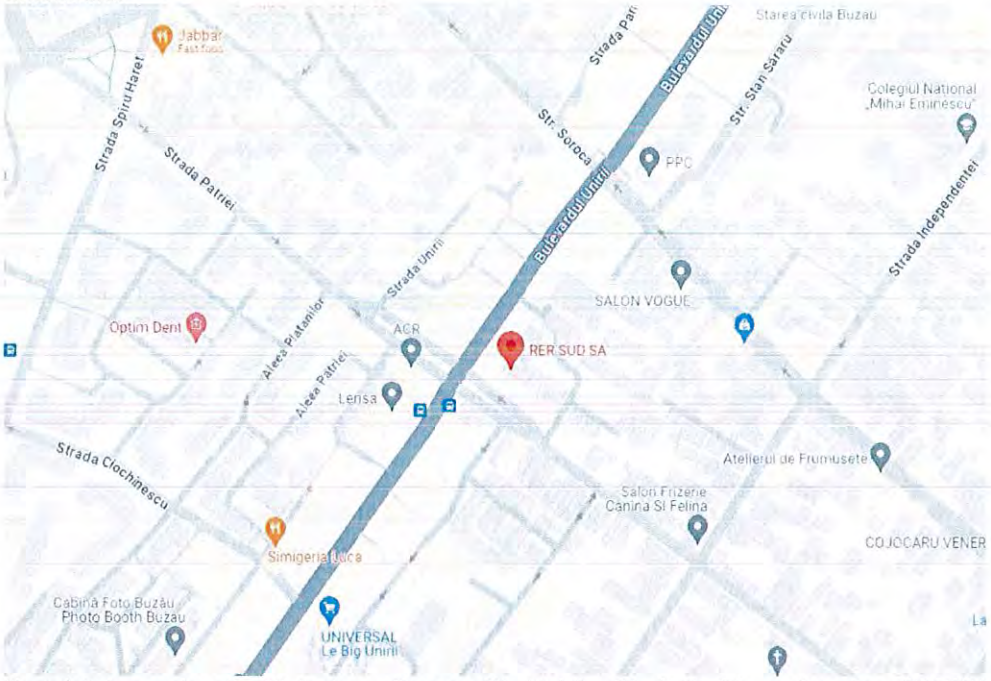
Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere

La data inspecţiei spaţiul era utilizat de proprietar.
În această ipostază şi cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată şi evaluată ca fiind liberă de sarcini, solicitantul angajându-se să pună la dispoziţia finanţatorului extrasul CF actualizat justificator în conformitate cu normele interne ale acestuia, respectiv documentatie cadastrala actualizata.

3.2 Istoricul proprietăţii

Constructia a fost edificata in anul 1987. Asupra proprietatii au fost făcute lucrări de amenajări interioare şi ale faţadei. Evaluatorului nu îi sunt cunoscute datele tranzacţiilor anterioare.

3.3 Date privind zona, vecinătăţile şi localizarea.



Proprietatea este situată in Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Municipiul Buzău este resedinta si cel mai mare oras al judetului Buzău, avand cca. 134.000 de locuitori, fiind al optsprezecelea oras ca populatie din România. Municipiul Buzău este situat în zona centrală a judetului, la 120 km de Bucuresti, în sud-estul României, aflandu-se la confluenta drumurilor între trei mari provincii românesti: Muntenia, Transilvania si Moldova.
Oraşul Buzău poate fi considerat un centru comercial şi industrial. Activitatea economică s-a dezvoltat atât în zona industrială a oraşului cât şi în zona B-dului Unirii (E85), considerată de la intrarea în oraş, după trecerea podului de la Mărăcineni, până la ieşirea din oraş, spre Ploieşti, în zona Patinoarului, inclusiv zonele adiacente.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei
Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana a Mun. Buzau. Proprietatea este situata intr-o zona cu spatii comerciale in cladiri individuale, cu sedii de firme, cladiri rezidentiale case/vile cu regim de inaltime P, P+M si P+1E, blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E, P+6E, P+9E. Accesul la proprietate: domeniu public.

Caracteristicile cladirilor din zona (nivel de înălţime, vârstă, densitate). Vecinătăţi

Vecinătăţile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălţime, spaţii comerciale in cladiri individuale si la parter de bloc si cladiri rezidentiale.

3.4 Descrierea terenului

Terenul aferent:

- teren cota indiviza : cota 2000 / 32900

Acces

Accesul auto şi pietonal se poate efectua direct din domeniu public. Posibilităţile de parcare din imediata apropiere a spaţiului evaluat sunt suficiente.
Artere importante de circulatie din zona: bd. Unirii

3.5 Descrierea construcţiilor

Data construirii. Caracteristici contructive
Constructia a fost edificata in anul 1987. Caracteristicile sale constructive sunt:

- **fundaţii** fundaţii continue din beton armat
- **structura** structura din beton armat
- **planşee** din beton
- **închideri** prefabricate din beton armat
- **compartimentări interioare** prefabricate din beton armat , zidărie de cărămidă/BCA , pereti rigips
- **acoperiş** tip terasa termo-hidroizolanta
- **zugrăveli** lavabile
- **instalaţii sanitare** apa, canalizare
- **instalaţii electrice** alimentare la surse de curent, prize, iluminat
- **instalaţii gaze** da

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indivizIune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Finisaje
1	61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau	61003-C1-U8 (vechi 1252/0.2)	2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	Pardoreala este acoperita cu parchet si gresie. Peretii sunt zugraviti cu var lavabil, placati cu faianta in grupul sanitar. Tamplaria la interior si la exterior din PVC cu geam termopan. Spatiul este prevazut cu sistem antiefractie. Incalzirea se realizeaza cu CT pe gaz.
TOTAL GENERAL			2000 / 32900	2000 / 32900	70,00	67,37				

Utilitati proprietate: energie electrica, apa, canalizare, gaze.

Stare fizică: stare fizica buna.

Necesar de investit: nu este cazul.

3.6 Analiza pieţei

Tipul de piaţă analizat. Arealul de piaţă analizat

Proprietatea evaluată este în zona mediana a Loc. Buzau. Este un spaţiu comercial la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+10E, finisat.

Astfel **piaţa specifică proprietăţii** este cea a proprietăţilor comerciale situate în zona mediana a localitatii si in zone similare cu proprietatea evaluata.

Evoluţia pieţei. Cererea. Oferta

Piaţa spaţiilor comerciale centrale a cunoscut o lungă perioadă de creştere după retrocedarea proprietăţilor (survenită după anul 1990) şi privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerţ care aveau spaţii centrale. De la un an la altul chiriile au crescut şi preţurile de tranzacţionare de asemenea. Cele mai ridicate preţuri au fost in a doua parte a anului 2007 si in prima parte a anului 2008.

Începând cu a doua jumatate a anului 2008 cererea pentru spaţiile centrale nu a mai fost asa de mare . Primul impact negativ a fost apariţia a două spaţii tip mall în Buzau – Mall Galleria si Aurora Mall, cu suprafeţe mari de spaţii comerciale de închiriat, care au polarizat în mare parte comerţul buzoian. Toate spaţiile comerciale din oraş au avut de suferit dar în special cele centrale. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în preţuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Nivelul chiriilor a scăzut din 2008 continuu şi au scăzut şi preţurile pentru spaţiile comerciale centrale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietăţile au fost afectate în mod diferit, în funcţie de tipul proprietăţii, localizare, calitatea proprietăţii. Numărul tranzacţiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanţare, de lipsa banilor din piaţă şi de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Pe termen scurt şi mediu se poate preconiza că nivelul preţurilor va continua să scadă. Numărul tranzacţiilor va rămâne redus.

Cererea pentru acest tip de proprietăţi se manifestă mai ales pentru închiriere. Potenţialii chiriaşi sunt firme care doresc să dezvolte activităţi comerciale. De menţionat este că prin amplasare spaţiul este mai atractiv pentru spatiu comercial - comert. Această cerere a scăzut în ultima perioadă iar multe din firmele care aveau deja închiriate spaţiile au renegociat chiriile în jos. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spaţiu este relevantă dar mai puţin solvabilă, potenţialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziţie.

Oferta de proprietăţi similare este compusă din proprietăţi aflate în zonele mediane dar şi din proprietăţi de substituţie localizate în zone similare ca şi atractivitate din jud. Buzau. Oferta de proprietăţi este însă în continuare limitată la vânzare, dar foarte bogată la închiriere.

OFERTE VANZARE

Nr. crt.	Locatia	Tipul	Aria utila (mp)	Pret (EUR), fara TVA	Sursa
1	zona Centrala	sp. com. - la subsol	180	180.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XCD014006?imoradar=773a00aef84fe595a92afaefffccf509
2	bd. N. Balcescu	sp. com - birouri - etaj 1	337	275.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/buzau/balcescu/birou-de-vanzare-X4MH0400C
3	zona Centrala	sp. com	72	98.000	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrUe0.html
4	zona Centrala	sp. com	66	129.000	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial-IDhhI2Z.html
5	Micro 14	sp. com	100	200.000	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-micro-14-100-mp-plus-curte-rete-proprietar-IDh8WXI.html?reason=extended_search_extended_distance

Echilibrul pieţei. Date de piaţă

La data evaluării, piaţa imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacţiilor încheiate foarte redus. In aceste condiţii se poate estima că avem o **piaţă a cumpărătorului.**

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăţi comparabile, pentru vânzare şi închiriere.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Chiriile medii pentru spaţii comerciale în zona mediana variază de la 8 la 10 EUR/mp fara TVA, există încă şi chirii mai ridicate dar mulţi dintre chiriaşi le renegociază în sensul scăderii acestora. Ofertele pentru închiriere depăşesc încă 10 EUR/mp.

OFERTE CHIRII:

Nr. crt.	Zona	Tipul	Aria (mp)	Pret (EUR/mp/luna)	Sursa
1	zona Centrala	sp. com	70	8,6	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrTLa.html
2	str. Chiristigii	sp. com	60	10,1	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-str-chiristigii-IDhaXxo.html
3	zona Clubul Politistilor	sp. com	65	11,5	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-langa-clubul-politistilor-buzau-IDhbpfY.html
4	zona Centrala	sp. com	70	21,4	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDuRiO.html
5	zona Centrala	sp. com - birouri - etaj 1	220	8,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDtdLQ.html
6	zona Centrala	sp. com	80	10,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDs6Se.html
7	str. Grivitei	sp. com	25	12,0	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-in-buzau-25-mp-IDgE5S6.html
8	Dorobanti 2	sp. com	116	8,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-dorobanti-2-IDt1RZ.html
9	Micro 3	sp. com	65	9,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-micro-3-IDtpQ8.html

Rata de neocupare

Rata medie totală de neocupare este de aproximativ 10-15%, dar diferă în funcţie de zonă si caracteristici proprietate.

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare pentru spaţiile comerciale se situează în jurul nivelului de 8,3 – 9,4 %.

Date despre tranzactii (spatii comerciale)

Preţurile de ofertă / tranzacţionare variază foarte mult în funcţie de localizare, suprafaţa construcţiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mediu mai des întâlnit pe piaţă în zona mediana, fiind 800 – 1.100 EUR/mp.

4 Partea a IV -a – ANALIZA DATELOR

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai bună utilizare - este definită ca *„cea mai probabilă utilizare a proprietăţii care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal şi fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate"*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

In cazul de faţă terenul este cotă parte indiviză şi nu se pune problema demolării proprietăţii.
Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea şi dimensiunile spaţiului sunt ca proprietate comercială. Alternativa 1 este cea de utilizare ca şi spatiu birouri (utilizarea prezentă), alternativa 2 de utilizare ca spatiu comercial. Din punct de vedere legal toate alternativele sunt fezabile şi sunt posibile fizic.
Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilităţii financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat in considerare chiriile obtenabile pe piaţă pentru tipul de utilizare definit, gradul de ocupare previzionat, ratele de capitalizare brute aferente de pe piaţă, cheltuielile necesare pentru amenajare, reconversie etc.

	UTILIZARI ALTERNATIVE	
Specificatie	**COMERCIAL - SPATIU BIROURI**	**COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL**
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	**11,3**	**11,3**
Suprafata de inchiriat (mpAu)	67,37	67,37
Venit lunar din chirie - VBP - euro	764	764
Venit anual din chirie - VBP - euro	9.170	9.170
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	**9.170**	**9.170**
Grad de ocupare %	85%	85%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	**7 790**	**7 790**
Cheltuieli proprietar %	10%	10%
Venit Net din Exploatare - VNE - euro	**7 010**	**7 010**
Rata de capitalizare aferenta VNE	9,1%	9,1%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	**77 000**	**77 000**
Teren in exces - mp	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	0	0
Valoare teren in exces - euro	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	**77.000**	**77.000**
Costuri unitare demolare / conversie / reparatie / imbunatatiri necesare - euro / mp Au	**0**	**50**
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	**0**	**3.400**
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	**77.000**	**73.600**
CEA MAI BUNA UTILIZARE	**DA**	**NU**

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de utilizare ca spaţiu birouri – astfel, in opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este astfel cea de proprietate comercială - spatiu birouri.

4.2 Abordarea prin piata

Analiza cantitativa

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietăţii subiect cu proprietăţi similare, vândute recent sau ofertate pe piaţă. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu preţurile proprietăţilor comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor şi diferenţelor între proprietăţi. Elementele de comparaţie luate în considerare sunt deobicei drepturile de proprietate evaluate, motivaţiile cumpărătorilor şi vânzătorilor, condiţiile de finanţare, condiţiile pieţei la data evaluării, dimensiunea proprietăţii, localizarea, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacţii recente suficiente.

In cazul de faţă, numărul tranzacţiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simţitor din a doua parte a anului 2012, oferta de proprietăţi similare fiind însă în creştere. De asemenea, condiţiile pieţei în ultimele 12 luni s-au schimbat foarte mult, având o piaţă a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a ajustarilor (in special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date şi analiza datelor secundare) prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii şi elemente de comparaţie:	**Proprietatea de evaluat:**	Proprietati comparabile comparaţie			
		1	2	3	4
Pret (euro)		180.000	275.000	98.000	129.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	**intergral**	intergral	intergral	intergral	intergral
Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale	normale
cumparare	**fara**	fara	fara	fara	fara
Condiţiile pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	**Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau**	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Caracteristici fizice					
Suprafata teren (mp)	**cota indiviza**	cota indiv	cota indiv	teren proprietate	cota indiv
Expunere la strada (vitrina)	**8 ml**	0 ml	0 ml	5 ml	5 ml
Arie utila	**67,37**	180	337	72	66
Vechime	**1987**	1975	1980	2000	1985
Finisaje	**medii**	medii	medii	medii	superior
Utilitati	**en. el, apa, canalizare, gaze**	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Caracteristici economice	**normale**	normale	normale	normale	normale
Cea mai buna utilizare:	**comercial**	comercial - la subsol	comercial-birouri (la etaj)	comercial	comercial, servicii
Pret / mp (EURO)		1000	816	1361	1955

Grila de comparaţii este următoarea :

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Pret vanzare		180.000	275.000	98.000	129.000
Pret vanzare unitar		1.000	816	1.361	1.955
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-100	-82	-136	-195
Pret de vanzare ajustat		900	734	1.225	1.759
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	intergral	intergral	intergral	intergral	intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Ajustare procentuala		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare totala localizare		-50	0	-60	-90
Pret ajustat		850	730	1.170	1.670
CARACTERISTICI FIZICE					
Teren (mp)	cota indiviza	cota indiv	cota indiv	teren proprietate	cota indiv
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala teren in exces		0	0	0	0
Pret ajustat		850	730	1.170	1.670
Expunere la strada	8 ml	0 ml	0 ml	5 ml	5 ml
Ajustare procentuala		20%	20%	5%	5%
Ajustare totala		170	146	59	84
Pret ajustat		1.020	876	1.229	1.754
Aria utila	67	180	337	72	66
Ajustare unitara		10%	20%	0%	0%
Ajustare totala aria utila		102	175	0	0
Pret ajustat		1.120	1.050	1.230	1.760
Vechime - an constructie	1987	1975	1980	2000	1985
Ajustare procentuala		5%	0%	-5%	0%
Ajustare totala vechime		60	0	-60	0
Pret coectat		1.180	1.050	1.170	1.760
Finisaje	medii	medii	medii	medii	superior
Ajustare unitara		0	0	0	-150
Ajustare totala finisaje		0	0	0	-150
Pret ajustat		1.180	1.050	1.170	1.600
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	en. el, apa, canalizare, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala utilitati		0	0	0	0
Pret ajustat		1.180	1.050	1.170	1.600
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala caracteristici economice		0	0	0	0
Pret ajustat		1.180	1.050	1.170	1.600
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial	comercial - la subsol	comercial-birouri (la etaj)	comercial	comercial, servicii
Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	0%	-20%
Ajustare totala cea mai buna utilizare		118	105	0	-320
Pret ajustat		1.300	1.160	1.170	1.280
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	0	0	0
Pret ajustat		1.300	1.160	1.170	1.280
Ajustare totala neta		400	426	62	477
Ajustare totala neta (%)		44%	58%	5%	27%
Ajustare totala bruta		500	426	179	644
Ajustare totala bruta (%)		56%	58%	15%	37%

Opinie				
	1.170	euro/mp	Curs	4,9773
Spatiu comercial - nr. cad. 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	67,37 m²		Data	20.feb.24
	78.823	Euro		
	392.326	RON		

Ajustarile aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de -10%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obţinută pe piaţă la negocieri similare
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustari
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă
- Pentru localizare:
  - au fost ajustate comparabilele in functie de amplasarea acestora comparativ cu proprietatea analizata, diferentele au rezultat din piata in functie de atractivitatea zonelor.
- Pentru caracteristici fizice:
  - Teren– nu au fost necesare ajustari
  - Expunere comercială – au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, avand expunere comerciala mai nefavorabila, diferentele rezultand din piata
  - Arie utilă – au fost ajustate comparabilele in functie de diferenta de suprafata, spatiile cu suprafete mai mici se vand cu preturi pe mp mai mari
  - Vechime – au fost ajustate comparabilele 1 si 3, in functie de vechimea constructiilor
  - Finsaje – a fost ajustata negativ comparabila 4, avand finisaje superioare proprietatii analizate
  - Utilităţi – au fost ajustate comparabilele in functie de utilitatile racordate.
- Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari
- Pentru utilizare – au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 si 2, fiind amplasate la subsol, respectiv la etajul 1, al constructiei de baza, respectiv ajustata negativ comparabila 4, putand fi utilizata atat comercial, cat si pentru servicii.
- Pentru componente non imobiliare – nu au fost necesare ajustari

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puţine ajustari in cuantum absolut (cel mai mic procent al corecţiei brute) – aceasta fiind comparabila **3.**

Astfel, valoarea unitară estimată este de 1.170 EUR/mp ceea ce conduce la o valoare totală de :

V comp = 78.823 EUR echivalent 392.325 RON

4.3 Abordarea prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.Proprietatea evaluată este o investiţie generatoare de venituri.

Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia.

Proprietătile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţeaza valoarea proprietăţii.

Analiza datelor privind cheltuielile şi veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăţi este direct proporţională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Tehnicile de capitalizare şi de actualizare utilizate în evaluarea proprietăţilor imobiliare reflectă faptul că evoluţia efectivă a veniturilor şi cheltuielilor şi deci a valorii proprietăţii poate fi diferită faţă de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor caştiguri se face în principal sub forma randamentului aşteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe caştiguri şi rate de actualizare aferente costutilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăţi imobiliare este :

$$Vpropr = VNE / c$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat, într-un indicator de valoare a proprietătii. Transformarea se face fie prin divizarea câstigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din închirierea imobilului .

Nivelul chiriei estimate tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate în conditii relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obtinute pe piata liberă).

La data evaluării preţurile de închiriere pentru proprietati similare, în zona în care se află proprietatea de evaluat sunt în jur de 11,3 EUR/mp/lună .

VBP = Su (mp) x chiria (euro/luna) x 12 luni

GRILA DATELOR - - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei:		oferta	oferta	oferta
1	Localizare:	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
2	Caracteristici fizice				
	Arie utila inchiriabila (mp):	67,37 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Finisaje:	medii	inferior	similar	similar
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire:	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da
	Alte dotari/amenajari:	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
3	C.M.B.U. spatiu:	sp. com	sp. com	sp. com	sp. com
	Pret unitar (euro / m²)		11,5 €/m²	8,0 €/m²	9,2 €/m²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE				
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Arie utila inchiriabila (mp)	67,37 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		11,5 €/m²	8,0 €/m²	9,2 €/m²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0,6 €/m²	-0,4 €/m²	-0,5 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		10,9 €/m²	7,6 €/m²	8,7 €/m²
1	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Ajustare procentuala		-5,0%	20,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-0,5 €/m²	1,5 €/m²	0,9 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		10,4 €/m²	9,1 €/m²	9,6 €/m²
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	67,37 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Ajustare procentuala		0%	10%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m²	0,9 €/m²	0,0 €/m²
	Finisaje	medii	inferior	similar	similar
	Ajustare procentuala		10%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		1,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da
	Ajustare procentuala pentru utilitati		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
	Ajustare procentuala pentru alte dotari/amenajari		10%	10%	10%
	Ajustare unitara pentru alte dotari/amenajari		1,0 €/m²	0,9 €/m²	1,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		20%	20%	10%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		2,1 €/m²	1,8 €/m²	1,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		12,5 €/m²	10,9 €/m²	10,6 €/m²
3	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	C.M.B.U. spatiu	sp. com.	sp. com	sp. com	sp. com
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		12,5 €/m²	10,9 €/m²	10,6 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		12,5 €/m²	10,9 €/m²	10,6 €/m²

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	10,6 €/m² si 12,5 €/m²
Media chiriei unitare:	11,3 €/m²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitara este:	la media intervalului
Astfel, chiria unitara considerata este:	11,3 €/m²

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparatie	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte
1	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mari decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 20% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 20% mai mici decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	67,37 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila este semnificativ mai mare fata de proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari
	Finisaje	medii	inferior	similar	similar
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate inferioara proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu finisaje similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect
3	C.M.B.U. spatiu	sp. com.	sp. com	sp. com	sp. com
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietãtii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de cãtre chiriasi).

$$VBE = VBP \times Go$$

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădire, prima de asigurare, management, lucrări pentru menţinerea capacităţii de exploatare.
Pentru proprietatea de evaluat , cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar şi recunoscute de piaţă reprezintă cca. 10% din venit.

$$CHT = VBE \times 10\%$$

În mod curent, pe piaţa locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd şi modul în care sunt repartizate între proprietar şi chiriaş cheltuielile de exploatare.

Venitul net din exploatare(VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprima ca o sumă anuală.

VNE = VBE – CHT

Rata de capitalizare reprezintă relatia dintre câstig si valoare, relatie acceptată de piată si rezultă dintr-o comparatie a vânzarilor de proprietati comparabile. Pentru proprietatea evaluata a fost considerata o rata de capitalizare de 9,1%.

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Suprafata teren in ecces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	180	337	72	66
Pret vanzare (EUR)	180.000	275.000	98.000	129.000
Ajustare pentru oferta	-10%	-10%	-10%	-10%
Pret vanzare (EUR)	162.000	247.500	88.200	116.100
Chirie unitara (EUR / mp Au)	9	7	11	15
Chirie lunara	1.656	2.460	792	990
Venit brut potential	19.872	29.521	9.504	11.880
Grad de ocupare	85%	85%	90%	90%
Venit brut efectiv	16.891	25.093	8.554	10.692
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	**10,4%**	**10,1%**	**9,7%**	**9,2%**
Rata medie a cheltuielilor aferente proprietarului	10%	10%	10%	10%
Venit net efectiv	15202	22584	7698	9623
Multiplicatorul venitului brut efectiv	9,59	9,86	10,31	10,86
Rata venitului net	0,90	0,90	0,90	0,90
Rata de capitalizare totala (Ro)	**9,4%**	**9,1%**	**8,7%**	**8,3%**

Rata capitalizare minima	8,3%
Rata capitalizare maxima	9,4%
Rata de capitalizare mediana	8,9%
Rata capitalizare selectata	**9,1%**

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara în cauza, prin metoda capitalizarii veniturilor este de :

V = VNE / c

Calculele sunt prezentate in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT

Denumire	Indicativ cadastral	Suprafata (mp.)	Venit brut Potential/An		rata neocupare	Cheltuieli proprietar	rata capit	Valoare		
		utila	eur/mp	eur	%	%	%	eur/ mp	eur	ron
Spatiu comercial	61003-C1-U8 (vechi 1252/0,2)	67,37	11.3	9.162	15%	10%	9,1%	1.143	77.000	383.252
TOTAL									77.000	383.252

Total valoare proprietate ABORDARE PRIN VENIT:	eur	77.000
	ron	383.252

Astfel, valoarea proprietăţii obţinută prin abordarea prin venit :

V_{CB} = 77.000 EUR echivalent 383.252 RON

4.4 Reconcilierea valorilor

In urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

Vpiata = 78.823 EUR echivalent 392.325 lei
Vvenit = 77.000 EUR echivalent 383.252 lei

Valoarea obţinută prin comparaţii este influenţată de calitatea comparabilelor alese şi de transparenţa informaţiilor credibile de piaţă. Fiind foarte puţine tranzacţii în ultima perioadă pe această piaţă, evaluatorul a acordat mai puţină încredere acestei metode.

Valoarea obţinută prin capitalizare reflectă nivelul potenţialului spaţiului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum şi ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piaţă a proprietăţii este:

77.000 EUR (echivalent 383.252 lei)

- valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor şi condiţiilor limitative şi a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- Valoarea este subiectiva; valoarea este o predicţie;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 PARTEA V - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piata imobiliara
ANEXA 3 – Documente de proprietate. Documentatie cadastrala.

5.1 ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

ACCES, VECINATATI



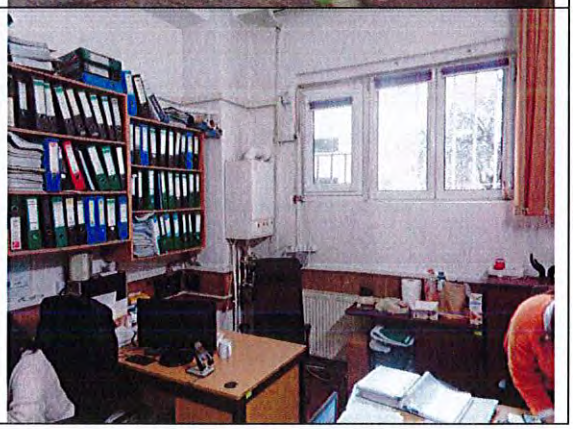


PROPRIETATEA EVALUATA









5.2 ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piaţa imobiliara

Date de piata oferte chirii/vanzari spatii:

OFERTE VANZARE SPAŢII

Vanzare spatiu comercial ultracentral

180.000 €

Buzău, zona Ultracentral - Vezi hartă





Ascunde anunt Raportează anunt Distribuie anunt



Specificații

ID Anunt: XCD014006 Actualizat ieri

Tip imobil	Centru comercial	Suprafață totală	180 mp
		Suprafață totală proprietate	180 mp
		Stadiu construcție	exista
		An construcție	1975

ALTE DETALII

Winner Imob va propune spre vanzare un spatiu comercial ultracentral

Spatiul este situat la subsolul unui bloc de 4 nivele,chiar in centrul orasului,suprafata utila 180mp acum functionaza ca salon de
infrumusetare coafor/frizerie cosmetica,manichiura/pedichiur sala de jocuri, cabinet stomatologic birouri notariat,cafenea Se vinde mobilat utilat

Dotari/Caracteristici regasim climatizare,incalzire in pardoseala,curent trifazic mobila si finisaje de calitate superioara

Vecinatati: Tribunalul Buzau,Primarie,Centrul orasului Buzau

Pret 180.000 (negocabil)

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XCD014006?imoradar=773a00aef84fe595a92afaefffccf509

Birou de vânzare

275.000 €

Buzău, zona Balcescu · Vezi hartă





0757 240 124
Apelează acum

Vanzari Imobile Asirom
ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA

Trimite mesaj



imobiliare.ro

Prima vizionare a unui apartament

Ascunde anunt · Raportează anunt · Distribuie anunt

Specificații

ID Anunt: X4MH0400C

Actualizat în 09.05.2022

Tip imobil	Cladire mixta	Suprafață	337 mp

ALTE DETALII

De vanzare spatiu birouri ultracentral situat la etajul 1 cu acces direct din Bdul Nicolae Balcescu

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C

https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/buzau/balcescu/birou-de-vanzare-X4MH0400C





Tudor Adelina
Agent e
0771 537 515

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc

120 / 2000

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Spatiu comercial zona Centru

Buzau (judet) Buzau

98 000 €
1 361 €/m²

Rata estimata	Avans:	Perioada imprumutului:	
2.131 RON /luna	72.765 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Agentie imobiliara
PRO IMOB Manolache & Partners

767 afiseaza numarul

Romania, Mateiti, Sapoca, Buzau (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata utila	70 m²	Tip proprietate	centru comercial
Suprafata construita	72 m²	Numar locuri de parcare	cere informatii
Suprafata teren (m²)	cere informatii	Tip vanzator	agentie
Stare	utilizat	Tip locuinta	locuinta utilizata
Vizionare la distanta	da	Anul constructiei	2000

Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare spatiu comercial situat in zona Centru, construit in anul 2000 din caramida, avand o suprafata utila de 70 mp, compus din 1 camera si 1 grup sanitar. Spatiul dispune de imbunatatiri precum gresie, faianta, termopane, AC, nemobilat.Ca utilitati, putem mentiona apa curenta, curent electric, inclusiv 3.80V, incalzire cu centrala termica si canalizare. Imobilul dispune de front stradal si vitrina, are doua intrari si o anexa ce poate fi folosita pentru depozitare. Toata instalatia electrica a fost inlocuita, acum fiind pe baza de cupru.

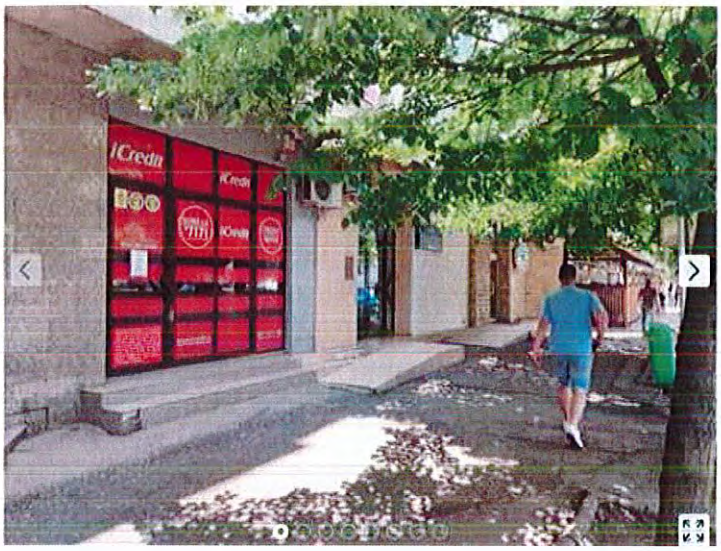
Pretul de vanzare este de 98.000 Euro negociabil.

Mai putin

Particularitati

Orientare	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Comoditati	aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	spatiu depozitare
Infrastructura	canalizare, apa curenta
Tip oferta	negociabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrUe0.html



PRIVAT

Relu
Pe OLX din decembrie 2013
Activ acum 10:42

074 458 7366 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 07 Iunie 2023

Vând sau închiriez spațiu comercial

129 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 66 m²

DESCRIERE

De vânzare sau inchiriere,imobil aflat in vecinătatea Restaurantului Pizza Marina,vizavi de Biserica Greci,cu acces din două străzi,pretabil: comerț,producție, birouri,notariat,cabinet medical etc.Toate utilitățile centrală pe gaze,grup sanitar,vestiar, două aparate de aer condiționat,sistem alarmă.Liber din 03.07.2023.Pretul pentru inchiriat este de 690 € si garantie pe 1 lună in avans.Pentru alte detalii, vă rog, sunați.Nu răspund la mesaje.

ID: 2554186609 Vizualizări: 46 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE







https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial-IDhhI2Z.html



Postat 23 mai 2023

Spatiu comercial micro 14 100 mp plus curte - rate proprietar

200 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Se vinde:

100 mp utili + 30mp curte
Utilitati trase
Trifazic
Grup sanitar
Camere de depozitare

Negociabil se accepta plata in rate

ID: 253327148 Vizualizări: 243 Raportează

PRIVAT

Doloiu
Pe OLX din mai 2016
Activ pe 26 mai 2023

072 428 3333 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Crang, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-micro-14-100-mp-plus-curte-rate-proprietar-IDh8WXI.html?reason=extended_search_extended_distance

OFERTE CHIRII SPATII:



Tudor Adelina
Agent e
0771 537 515

Numarul tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia/mai mult)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Spatiu comercial zona Centru

Buzau (judet), Buzau

600 €
8 €/m²

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Suprafata utila	70 m²	Suprafata construita	80 m²
Tip proprietate	centru comercial	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	da	Orientare	cere informatii

Agent e imobiliara
PRO IMOB Manolache & Partners



0767 123 004

Romania, Mateș, Sapoca, Buzau (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Centru, avand o suprafata utila de 70 mp, compus din 1 camera si 1 grup sanitar. Spatiul dispune de imbunatatiri precum gresie, faianta, termopane, AC, nemobilat. Apa curent, curent electric inclusiv 3.80V, incalzire cu centrala termica.

Pretul de inchiriere este de 600 Euro +1 garantie + comision.

Particularitati

Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Siguranta	fara informatii
Comoditati	aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	fara informatii
Infrastructura	canalizare, apa curenta

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrTLa.html



PRIVAT

Florin

Pe OLX din august 2016

Activ(ă) în 14:43

0726 228 065 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Buzau, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 07 iunie 2023

Spatiu comercial str. Chiristigii

606 €

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 60 m²

DESCRIERE

Proprietar ofer spre inchiriere spatiu comercial situat in Buzau pe str. Chiristigii, vis-a-vis de Inspectoratul judetean de Politie. Este compus din 3 incaperi, 2 holuri, balcon, chicineta, grup sanitar, avand o suprafata totala de 60mp. Beneficiaza de imbunatatiri precum: parchet, gresie, termopan, centrala termica, boiler, aer conditionat si se inchiriaza nemobilat. Este pretabil pentru activitati precum salon infrumusetare / coafor / frizerie, farmacie, cabinet avocat / executor judecatoresc, notariat, traduceri, asigurari, activitati diverse birou. Trafic pietonal intens, avand in imediata apropiere Politia Judeteana , Scoala nr.11, iar pe o raza de 500 se afla toate punctele de interes central ale mun. Buzau: Primarie, ANAF, ReCom, banci, centre comerciale, etc. Nu se accepta activitati de alimentatie publica sau pariuri sportive.
Spatiul este disponibil si pentru vânzare.

ID 283809856 | Vizualizări: 418 | Raportează

Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-str-chiristigii-IDhaXxo.html



FIRMA

Polifarm

Pe OLX din iulie 2020

Activ(ă) în ia 23:13

072 321 7327 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: SC Polifarm 2000 srl
CUI: RO8384977
Număr de telefon: +40 723 217 327

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Postat 08 iunie 2023

Inchiriez spatiu comercial langa Clubul Politistilor, Buzau

750 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Vanzare/Inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 65 m²

DESCRIERE

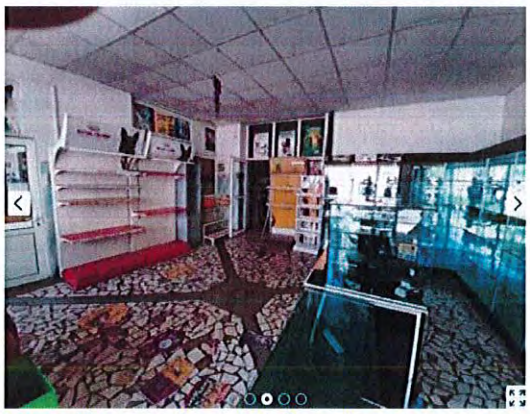
Inchiriez spatiu comercial central in Buzau, langa Clubul Politistilor.
Chirie 750 euro/luna.. Suprafata utila 65 mp.
Vizibilitate foarte buna din strada, grup sanitar, rampa pentru persoane cu dizabilitati.
Spatiul este prevazut cu doua intrari (fata/spate).
Pretabil pentru: farmacie veterinara, cabinete medicale, birouri, agentie, etc
Mai multe detalii la tel: 07********27.

ID: 2839f6410 Vizualizări: 244 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-langa-clubul-politistilor-buzau-IDhbpfY.html





Tina Prundea
Agent e
0771 558 216

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul tău
0 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul
Salvați anunțul
Raportează

Spatiu Comercial zona Ultracentrala

Buzau, Buzau

1 500 €
21 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	70 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații





Descriere

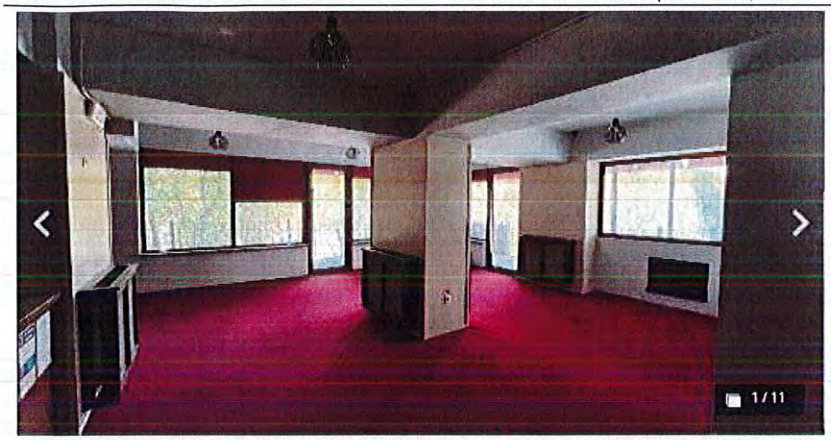
Compania Imobiliară Pro Imob Manolache vă prezintă spre ÎNCHIRIERE spațiu comercial situat în zona Centrală în suprafață utilă de 70 mp. Imobilul dispune de toate utilitățile aferente. 2 grupuri sanitare, centrală termică, aer condiționat, branșament trifazat. Spațiul este prietabil oricărui tip de activitate comercială: showroom, cabinete de orice tip, având acces pietonal și deschidere generoasă + curte interioară de 15mp.

Pretul de inchiriere este de 1500 EURO/luna + garant e+ comision.

Particularitati

Anul constructiei	2006
Facilitati	internet, gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	fără informații
Informatii suplimentare	aer conditionat, vitrina

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDuRiQ.html





Ana Maria Gainusa
Agenție
0772 207 598

Nume*
Email*
+40 | Numărul de telefon
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul tău
0 / 2000
Această solicitare este trimisă către S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul
♡ Salvați anunțul

Spatiu comercial zona Centru

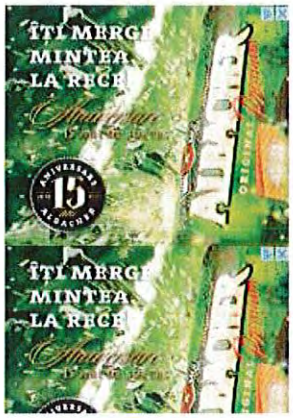
Buzau, Buzau

1 800 €
8 €/m²
Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață	220 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Raportează



Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Centru, la primul etaj, in suprafata totala de 220 mp, cu utilitati precum apa curenta, curent electric, canalizare, centrala pe gaz si aer conditionat. Spatiul este pretabil pentru birouri, cabinet medical, salon de cosmetica sau hair styling. Spatiul dispune de o zona deschisa, doua grupuri sanitare, camera tehnica, un balcon si terasa.

Pretul de inchiriere este de 1800 Euro/luna+1 garantie+comision.

Particularitati

Anul construcției	fără informații
Facilitati	gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	alarma, zona supravegheata
Informatii suplimentare	aer conditionat

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDtdLQ.html



Vitinschii Cristian
Agenț e
0747 242 019

Alege motivul pentru contact?

Introdu mesajul tău

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Spatiu comercial zona Centru

Buzau, Buzau

800 €
10 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	80 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

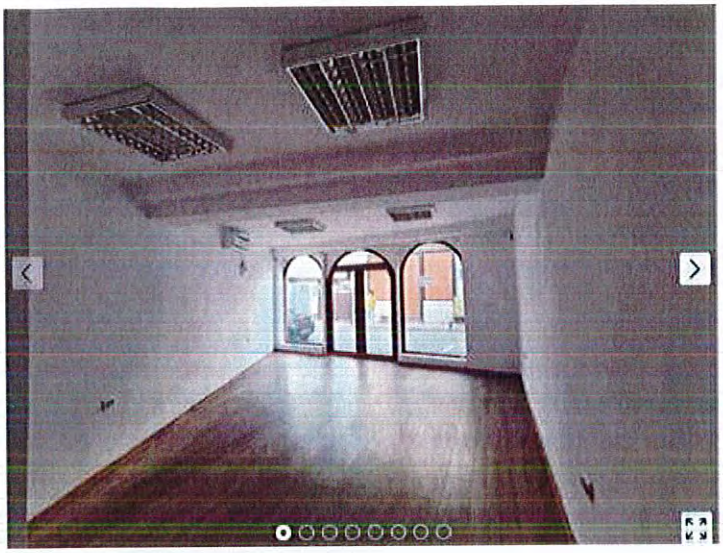


Descriere

Compania Imobiliara Pro Imob Manolache va prez nta spre nchir ere spatiu comercial situat la parterul unei c adiri tip parter + 1 E situat in zona Centru avand o suprafata utila tota a de 80 mp. Imobilul d spune de toate utilitatile aferente, energ e electrica, canalizare, gresie, centrala termica, 2 grupuri sanitare si parcare privata.

Pretul de nchiriere este de 800 EURO/luna + garantie + comision.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDs6Se.html



PRIVAT

Produse profesionale pentru p...

076 727 6060 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 25 mai 2023

Spațiu comercial ultracentral în Buzău- 25 mp

300 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere Inchiriere | Suprafata utila 25 m²

DESCRIERE

Proprietar închiriez Spațiu Comercial in suprafață de 25mp , in Buzău , str. Grivitei , nr.10
Ultracentral
Utilități
Grup sanitar
Aer condiționat
Pretabil pentru orice activitate comercială, prestare servicii sau birou !

ID: 0459770370 Vizualizări: 1718 Raportează

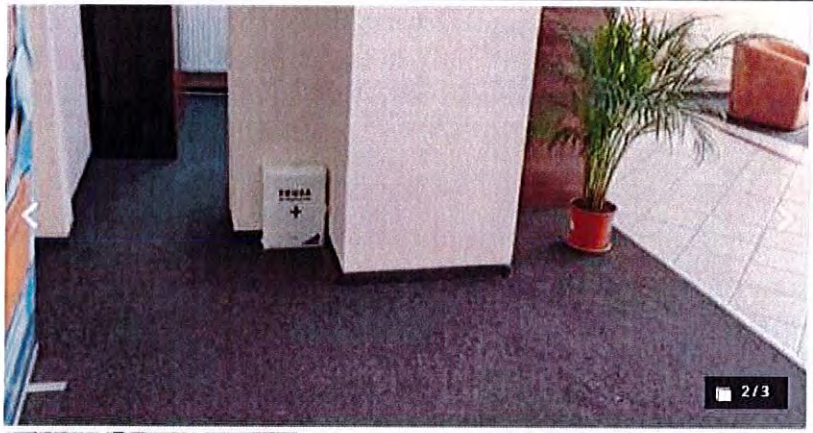
Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-in-buzau-25-mp-IDgE5S6.html







Rosu Laurentiu
Agenţie
0773 823 645

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul tău
0 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult
Trimite mesajul
♡ Salvaţi anunţul
Raportează

Spatiu comercial zona Dorobanti 2

Buzau, Buzau

930 €
8 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanţă

Vizionare la distanţă

KFC
ZINGER® MOZZARELLA BURGER
Acelaşi gust KFC într-un burger #pebune

Prezentare generală

Suprafaţă	116 m²	Destinatia proprietatii	Cere informaţii
Etaj	Cere informaţii	Tip cladire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenţie
Vizionare la distanţă	da	Liber de la	Cere informaţii

Descriere

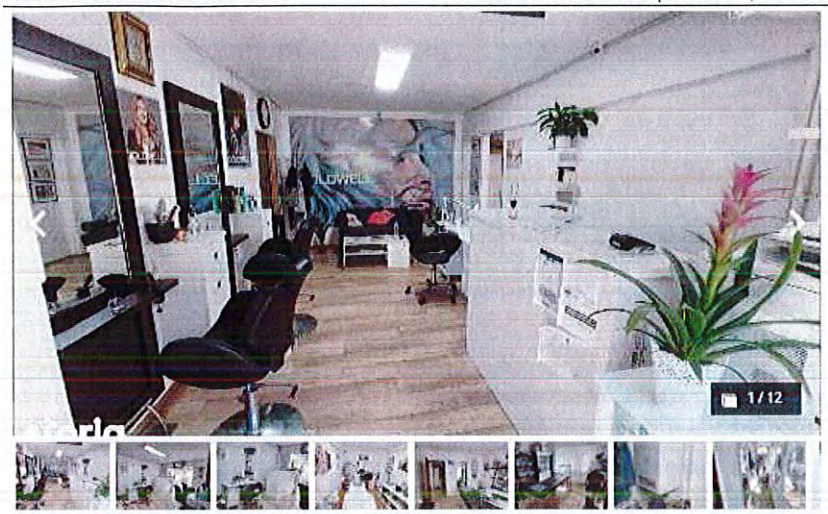
Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat strada I in zona Dorobanti 2, avand o suprafata utila de 116 mp. Spatiul este pretabil pentru cabinet medical/stomatologic, banca, laborator, etc. avand acces pietonal si o deschidere generoasa. Imobilul este format din 5 birouri, 1 baie si ca imbunatatiri enumeram: centrala termica, geamuri termopan, aer conditionat si izolatie termica.

Pretul de inchiriere este de 8 EURO/mp pe luna + garantie + comision.

Particularitati

Anul construcţiei	Fără informaţii
Facilitati	gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	Fără informaţii
Informatii suplimentare	aer conditionat, vitrina

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-dorobanti-2-IDt1RZ.html



Aura Manolache
Agenție
0767 123 004

Introdu mesajul tău

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Spatiu comercial zona Micro 3

Buzau, Buzau

600 €
9 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	65 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Micro 3, cu acces din strada, in suprafata de 65mp, compus din 3 incaperi, 1 grup sanitar cu imbunatatiri precum gresie, faianta, parchet, termopane, centrala termica, 2 aparate de aer conditionat, nemobilat. Imobilul este pretabil pentru activitati precum cabinete medicale de infrumusetare, avocatura, executorest, traduceri, farmacie avand trafic pietonal intens si proximitate fata de toate punctele de interes din oras: Politie, Primarie, Scl. nr. 11. Nu se doreste a se desfasura activitati precum alimentatie publica, pariuri sportive cazinouri. Exista si posibilitatea de achizitionare a spatiului cu detalii doar telefonice.

Pretul de inchiriere este de 600 Euro+1 garantie+comision.

Particularitati

Anul constructiei	1978
Facilitati	canalizare, apa curenta
Informatii suplimentare	aer conditionat

Raportează



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-micro-3-IDtpQ8.html

5.3 ANEXA 3 - Documente de proprietate. Documentatie cadastrala.

ANCPI

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

Nr. cerere	17074
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164062061

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1540(e:30497)
Nr. cadastral vechi:1252/0;2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U8	70	-	2000/32900	2000/32900	spatiu comercial in suprafata de 70,34 mp compus din 2 camere si grup sanitar, cota de teren 20 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4600 / 09/02/2010		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 563, din 27/02/2008 emis de BNP TUDORANCEA MONICA (incheiere nr. 7383/28.02.2008 emis de OCPI BUZAU;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC RER SUD SA**, CIF:7449237	
6835 / 26/01/2018		
Act Administrativ nr. 9756, din 27/10/2017 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 7449237, din 22/06/1995 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 4, din 11/10/2017 emis de RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU;		
B7	se noteaza schimbarea denumirii proprietarului din SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA in RER SUD SA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Comuna/Oraş/Municipiu: Buzău

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U8	70	-	2000/32900	2000/32900	spatiu comercial in suprafata de 70,34 mp compus din 2 camere si grup sanitar, cota de teren 20 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/02/2024, 11:24

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat între:

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii bloc 8FGH, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr. J10/1003/1994, cod fiscal R 6303828, reprezentată la semnarea prezentului înscris de director general TESCARU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, str. ID Petrescu, nr. 4, jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 04.03.2003, cu CNP [redacted] și director economic, RUSU MARIA, domiciliată în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 30.08.1999, cu CNP [redacted] în calitate de vânzătoare.----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de Director General, MOCANU LIVIU MIHAI, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, str. [redacted], jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted] și economist BAESCU OANA-CĂTĂLINA, domiciliată în municipiul Buzău, cartier [redacted] jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 15.05.2003, cu CNP [redacted] în calitate de cumpărătoare.----------

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, prin reprezentanți, vinde liber de orice sarcini, servituți și fără nici o rezervă SOCIETATII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentanți, imobilul-construcție, compus din C1- spațiu comercial, în suprafața construită de 70,34,mp, suprafața utilă de 67,37mp, cu numărul cadastral 1252/0;2 și C2- spațiu comercial în suprafața construită de 157,00mp, suprafața utilă de 141,63mp, cu numărul cadastral 1252/0;1, imobile situate pe un teren în suprafața de 51,00(cincizecișiunu) mp, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Hotărârii nr. 73 din 27.04.2006, eliberată de Consiliul Local al municipiului Buzău, aflat în administrarea RAM Buzău, conform Dreptului de administrare nr. 214-219/21.01.2000, teren care nu face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.-------

Imobilele descrise mai sus sunt înscrise în cartea funciară nr. 1540 a localității Buzău, conform Încheierii de carte funciară nr. 216 din 21.01.2000, eliberată de Judecătoria Buzău, Biroul de carte funciară și sunt în proprietatea REGIEI AUTONOME MUNICIPALE "RAM" BUZĂU, conform Sentinței civile nr. 7636 din 08.11.1999, dosar nr. 6692/1999, pronunțată de Judecătoria Buzău --------

Bunul imobil, proprietatea Regiei Autonome Municipale Buzău, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, fiind liber de sarcini, noi garantând pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1337-1351 Cod civil și declarăm sub sancțiunea art. 292 cod Penal ca de la data dobândirii și până la data semnării prezentului contract, nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a bunului imobil ce îl înstrăinăm, noi vânzătorii nefăcând nici un act de dispoziție sau grevare cu privire la obiectul acestui înscris. Acest imobil nu face obiectul vreunei cereri formulate în temeiul Legii108/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. ----------

Unitatea vânzătoare gararantează societatea comercială cumpărătoare împotriva viciilor ascunse sau aparente, a oricărei evicțiuni totale sau parțiale, precum și pentru faptul că imobilul vândut nu este ipotecat în favoarea vreunei unități bancare sau CEC, așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciară nr.18241/29.08.2006, eliberat de Agenția Națională de Cadastru și publicitate Imobiliară, Oficiul Județean Buzău, Biroul de Carte Funciară și nu face obiectul nici unui litigiu - ---------

Prețul integral al vânzării este de 270.000(douăsuteșaptezecimii)RON, fără TVA, care se va achita astfel:

- suma de 40.500(patruzecimiicincisute)RON se va achita din surse proprii ale societății cumpărătoare, prin Ordin de plată, la data do 30.08.2006, din contul nr. RO91RNCB0096006751500026, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău.

- suma de 229.500(douăsutedouăzecișinouămiicincisute)RON se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzau, prin viramant în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău,la data de 30.08.2006.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentanţi declară că a cumpărat imobilele descrise mai sus la preţul integral de 270.000(douăsuteşaptezecimiiRON) , fără TVA, care se vor achita astfel:

- suma de 40.500(patruzecimiicincisute)RON se va achita din surse proprii ale societăţii cumpărătoare, prin Ordin de plată, la data de 30.08.2006, din contul nr. RO91RNCB0096006751500026, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău;

- suma de 229.500(douăsutedouăzecişinouămiicincisute)RON se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, prin virament în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română Sucursala judeţeană Buzău, la data de 30.08.2006.

Societatea comerciyală cumpărătoare va intra cu acordul societăţii comerciale vânzătoare, în stăpânirea de fapt şi de drept asupra imobilelor descrise mai sus, la data achitării preţului integral al vânzării şi după întocmirea Procesului verbal de predare-primire a imobilului care face obiectul prezentului contract. ----------

Societatea comercială cumpărătoare prin reprezentanţi, declară că îi este cunoscută situaţia juridică a imobilului, ştie că nu este scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini fiscale, aşa cum reiese şi din Certificatul de atestare fiscală nr.47837/29.08.2006 eliberat de Primăria municipiului Buzău, jud. Buzău şi în termen de 30 de zile de data autentificării prezentului contract înregistrează dreptul de proprietate la Primăria municipiului Buzău, jud. Buzău.----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZAU SA prin reprezentanţi, declară că nu a mai beneficiat de plata în rate pentru cumpărarea unui alt spaţiu comercial sau de prestări servicii în baza Legii 550/2002, aşa cum rezultă din declaraţia autentificată sub nr. 2282 din 29.08.2006, eliberată de BNP Monica Tudorancea, Buzău. ----------

Spaţiul vândut în condiţiile legii 550/2002, cap V, art. 28, nu poate fi înstrăinat prin acte între vii şi nu poate fi folosit decât pentru activităţi de producţie, comerţ sau prestări servicii timp de trei ani de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra acestuia.----------

Cu ocazia autentificăii prezentului contract, nouă părţilor contractante, ni s-au pus în vedere, de către notarul public, prevederile Legii nr. 87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale şi la consecinţele penale ale nedeclarării preţului real, ale Ordonanţei Guvernului nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, emise de Ministerul Justiţiei, cumodificările ulterioare, prevăzute de O.G.123/2004, dispoziţiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea şi sancţionarea spălării banilor, precum şi dispoziţiile punctului 7 din Legea nr.499/2004, care modifică art.56 din legea nr.7/1996, privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu privire la obligaţia notarului de a cere din oficiu înscrierea în cartea funciară a prezentei transmisiuni.----------

Taxele privind perfectarea prezentului contract privesc pe societatea comercială cumpărătoare conform convenţiei dintre părţi. ----------

Redactat, editat şi autentificat la Biroul Notarului Public MONICA TUDORANCEA din municipiul Buzău, astăzi, 29.08.2006, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părţilor.

VÂNZĂTOARE

Regia Autonomă Municipală "RAM" BUZĂU
Prin reprezentanţi

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentanţi

261

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TUDORANCEA MONICA
BUZĂU, B-dul UNIRII
TEL/FAX 038/721696
Operator de date cu caracter porsonal nr.2078

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2280
din 29.08.2006

În fata mea, TUDORANCEA MONICA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:
1. REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 8FGH, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr. J10/1003/1994, cod fiscal R 6303828, reprezentată la semnarea prezentului înscris de director general TESCARU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, str. ID Petrescu, nr. 4, jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 04.03.2003, cu CNP [redacted] și director economic, RUSU MARIA, domiciliată în municipiul Buzău, [redacted], jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted], eliberat de Poliția Buzău, la data de 30.08.1999, cu CNP [redacted]
2. SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de Director General, MOCANU LIVIU MIHAI, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted] și economist BĂESCU OANA-CĂTĂLINA, domiciliată în municipiul Buzău, cartier [redacted], identificată cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău la data de 15.05.2003, cu CNP [redacted] care, după citirea prezentului înscris, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele și anexele.

În temeiul art. 8 lit. "b" din Legea nr. 36/1995,
SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.
S-a taxat cu 2.310 lei, taxă de timbru cu OP nr. 1202/30.08.2006,
S-a încasat suma de 990lei, taxă întabulare cu OP nr. 1203/30.08.2006.
S-a aplicat timbru judiciar de 5 lei.
S-a încasat suma de 3.790lei, din care onorariu de 3.185lei și T.V.A. 270 lei, cu OP nr. 1204 din 30.08.2006.

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Dosarul nr. 7383 / 28.02.2008

INCHEIERE Nr. 7383

Registrator ORSA ANCA
Asistent - registrator BACIU DENISA

Asupra cererii introduse de SC RER ECOLOGIC SERVICE privind INTABULARE DREPT PROPRIETATE, si in baza documentelor atasate:
- contract vanzare-cumparare nr. 563/27.02.2008 emis de BNP TUDORANCEA MONICA;
- contract vanzare-cumparare nr. 2280/29.08.2006 emis de BNP MONICA TUDORANCEA;
- incheiere rectificare nr. 1661/28.02.2008 emis de BNP MONICA TUDORANCEA;

vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in art. 48 din legea 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 500.00 lei achitat prin documentul de plata:
- chitanta nr. 0034368/27.02.2008 in suma de: 500.00 lei,
- chitanta nr. 0034400/03.03.2008 in suma de: 1,350.00 lei,

pentru serviciul: 731

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu numarul cadastral 1252/0;1 in suprafata din acte de 157.01 MPSpatiu comercial inscris in cartea funciara cu numarul 30301 a unitatii administrativ teritoriale Buzau, proprietatea lui REGIA AUTONOMA MUNICIPALA BUZAU de sub B.1,
- imobilul cu numarul cadastral 1252/0;1 in suprafata din acte de 51 MPTeren curti constructii cu C-spatiu comercial in sc-157 mp inscris in cartea funciara cu numarul 4494 a unitatii administrativ teritoriale Buzau, proprietatea lui STATUL ROMAN - CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU de sub B.1 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 30301/Buzau;
- notare sistare carte funciara nr. 30301 intrucat imobilul constructie a fost transcris in cartea terenului, nr. 4494 sub B.3 din cartea funciara cu nr. 30301/Buzau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare si de cumparare si de in favoarea: SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 4494/Buzau;
- notare transcriere constructie din CF 30301 sub B.3 din cartea funciara cu nr. 4494/Buzau;

Prezenta se va comunica partilor.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara,se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 03.03.2008

Registrator,
ORSA ANCA

Asistent - registrator,
BACIU DENISA

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat între:

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOŞCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, domiciliat în municipiul Buzau [redacted] identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Politia Buzau, **în calitate de vânzător şi**----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de **Director General, MOCANU LIVIU MIHAI**, cetăţean român, domiciliat în municipiul Buzău, str. [redacted] jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliţia Buzău, CNP [redacted] **în calitate de cumpărătoare**.----------

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOŞCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, vinde liber de orice sarcini, servituţi şi fără nici o rezervă **SOCIETATII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, imobilul-teren în suprafaţa de 51,00(cincizecişiunu) mp,** teren de categoria de folosinţă curţi construcţii situat în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4B, jud. Buzău, cu numărul cadastral 1252/0;1/S, imobil înscris în cartea funciară nr. 4494 a localităţii Buzău, conform Încheierii de carte funciară nr. 7079/27.12.2000 eliberată de Judecătoria Buzău, pe care se află edificate **C1- spaţiu comercial,** în suprafaţa construită de **70,34,mp,** suprafaţa utilă de **67,37mp,** cu **numărul cadastral 1252/0;2 şi C2- spaţiu comercial** în suprafaţa construită de **157,00mp,** suprafaţa utilă de **141,63mp,** cu **numărul cadastral 1252/0;1,** imobile aflate în proprietatea SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZĂU SRL, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2280/29.08.2006, de BNP Monica Tudorancea.

Imobilul descris mai sus, care face obiectul prezentului înscris, este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Hotărârii nr. 33/2008, eliberată de Consiliul Local al municipiului Buzău, teren ce s-a aflat în administrarea RAM Buzău, conform Dreptului de administrare nr. 214-219/21.01.2000.-------

Bunul imobil, proprietatea MUNICIPIUL BUZĂU, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, fiind liber de sarcini, garantând pe cumpărătoare împotriva oricăror evicţiuni totale sau parţiale, conform art. 1337-1351 Cod civil şi declarăm sub sancţiunea art. 292 cod Penal ca de la data dobândirii şi până la data semnării prezentului contract, nu a intervenit nici o schimbare în situaţia juridică a bunului imobil ce îl înstrăinăm, noi vânzătorii nefăcând nici un act de dispoziţie sau grevare cu privire la obiectul acestui înscris. Acest imobil nu face obiectul vreunei cereri formulate în temeiul Legii108/2001, şi nici nu se află în zona de protecţie a monumentelor istorice. ----------

Unitatea vânzătoare gararantează societatea comercială cumpărătoare împotriva viciilor ascunse sau aparente, a oricărei evicţiuni totale sau parţiale, precum şi pentru faptul că imobilul vândut nu este ipotecat în favoarea vreunei unităţi bancare sau CEC, aşa cum rezultă şi din Extrasul de carte funciară nr.6680/26.02.2008, eliberat de Agenţia Naţională de Cadastru şi publicitate Imobiliară, Oficiul Judeţean Buzău, Biroul de Carte Funciară şi nu face obiectul nici unui litigiu, dar este grevat cu un drept de folosinţă în favoarea RAM Buzău. ----

Preţul integral al vânzării este de **16.289(şaisprezecemiidouăsuteoptzecişinouă)RON, din care suma de 2601RON reprezentand TVA**, care s-a achitat din surse proprii ale societăţii cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanta nr. 56430/25.02.2008 şi OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, în contul vanzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, la preţul integral de **16.289(şaisprezecemiidouăsuteoptzecişinouă)RON, din care suma de 2601RON reprezentand TVA**, care s-a achitat din surse proprii ale societăţii cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanta nr. 56430/25.02.2008 şi OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, în contul vanzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău. ----------

Societatea comercială cumpărătoare va intra cu acordul vânzătoarei, în stăpânirea de fapt şi de drept asupra imobilului descris mai sus, începând de astăzi, data autentificarii prezentului înscris. ----------

Societatea comercială cumpărătoare prin reprezentant declară că îi este cunoscută situaţia juridică a imobilului, ştie că nu este scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini fiscale şi în termen de 30 de zile de data autentificării prezentului contract înregistrează dreptul de proprietate la Primăria municipiului Buzău, jud. Buzău.----------

Cu ocazia autentificării prezentului contract, nouă, părților contractante, ni s-a pus în vedere prevederile Legii nr. 87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și la consecințele penale ale nedeclarării prețului real, dispozițiile legii 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și dispozițiile punctului 7 din legea nr. 499/2004, cu privire la obligația notarului public de a cere din oficiu, înscrierea în cartea funciară a prezentei transmisi, precum și dispozițiile art. 77 pct.1 lit b din Legea nr. 343/2006 privind modificările și completările Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal.----------

Taxele privind perfectarea prezentului contract privesc pe societatea comercială cumpărătoare, conform convenției dintre părți. ----------

Redactat, editat și autentificat la Biroul Notarului Public MONICA TUDORANCEA din municipiul Buzău, astăzi, 27.02.2008, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE

Primaria mun.Buzau,
prin Primar
Constantin Octavian Boscodeala

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentant

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MONICA TUDORANCEA- cod notar 2073
BUZĂU, B-DUL UNIRII, bloc 8 A, parter
TEL/FAX - 0238/721696

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 563
din 27.02.2008

În fața mea, **MONICA TUDORANCEA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău Ing. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, domiciliat in municipiul Buzau, [redacted] ud. Buzau, identificat cu [redacted] eliberat de Politia Buzau,

2. SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de **Director General, MOCANU LIVIU MIHAI,** cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, posesor al [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted], care, după ce au citit prezentul înscris au semnat toate exemplarele si anexele.

In temeiul art. 8 lit "b" din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a încasat suma de.470, din care 395 lei onorariu și 75lei T.V.A., cu chit. nr. 823 din 27.02.2008

S-a încasat suma de 500 reprezentand taxa urgenta intabulare cu chit. nr. 34368/27.02.2008

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- SECRETAR -
Nr. 23.612/2007

1141
2008 02 08

SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE PATRIMONIU, CADASTRU URBAN SI LICITATII

BIROUL JURIDIC SI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

DIRECTIA ECONOMICA

COMPARTIMENTUL AUDIT PUBLIC INTERN

SOCIETATEA COMERCIALA " RER ECOLOGIC SERVICE " S.A. Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter

In baza atribuției prevăzute de art. 117, lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, vă transmitem alăturat Hotărârea nr. 33 din 31 ianuarie 2008 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea vânzării terenului indiviz și aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter, către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău, în vederea luării la cunoștință și aducere la îndeplinire a sarcinilor care vă revin din conținutul hotărârii.

SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU SECRETAR

NS/MR
ex. 6
06.02.2008

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- CONSILIUL LOCAL -

H O T A R A R E

pentru aprobarea vânzării terenului indiviz și aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bl. 4B, parter, către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 23.612/2007, prin care se propune aprobarea vânzării către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău a terenului indiviz proprietate privată a municipiului, în suprafață de 51,00 mp, aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bl. 4B, parter ;
- raportul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, auditul Compartimentului Audit Public Intern, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile art. 3 din Hotărârea nr. 73/2006 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 125/2006;
- prevederile art. 1.294 și urm. din Codul civil.

In temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5), lit. b), art. 45, alin. (3), art. 115, alin. (1), lit. b) și art. 123, alin. (1) și (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

H O T A R A S T E :

Art.1.- Se aprobă vânzarea prin negociere directă cu Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A., cu sediul social în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4B, parter, a terenului indiviz proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 51,00 mp, aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter, aflate în proprietatea privată a societății comerciale în baza contractului de vânzare-cumpărare auten-tificat sub nr. 2.280 din 29 august 2006 de Biroul Notarului Public Tudorancea Monica, spații locative înscrise în cartea funciară nr. 1.540 a municipiului Buzău și având numerele cadastrale 1.252/0;1 și respectiv 1.252/0;2.

Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 4.494 a municipiului Buzău, are numărul cadastral 1.252 de sub AI+1 conform încheierii de carte funciară nr. 7.079 din 21 decembrie 2000 eliberată de Judecătoria Buzău - Biroul de Carte Funciară și este identificat conform documentației tehnice cadastrale anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Vânzarea terenului indiviz în suprafață de 51,00 m.p. se face cu prețul de 3.750,00 euro, plătibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț propus de Comisia pentru activități economico - financiare, patrimoniu și agricultură la data de 07 noiembrie 2007 pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de către expertul evaluator atestat ing. Stan Constantin - Daniel și Societatea Comercială " Epco Expert Rotaru " S.R.L. Buzău prin experții evaluatori atestați ing. Rotaru Nicu și Rotaru Mioara, precum și plata în condițiile prevăzute de lege a taxei pe valoarea adăugată de 19% aferentă prețului terenului.

Dobânditoarea terenului va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, despăgubirile în sumă de 2,13 euro/zi, plătibile în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, despăgubiri datorate pentru lipsa de folosință prin deținerea fără titlu legal a terenului aferent spațiilor locative, despăgubiri calculate începând cu data de 29 august 2006, va suporta cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea dreptului său de proprietate asupra terenului dobândit în cartea funciară a municipiului Buzău.

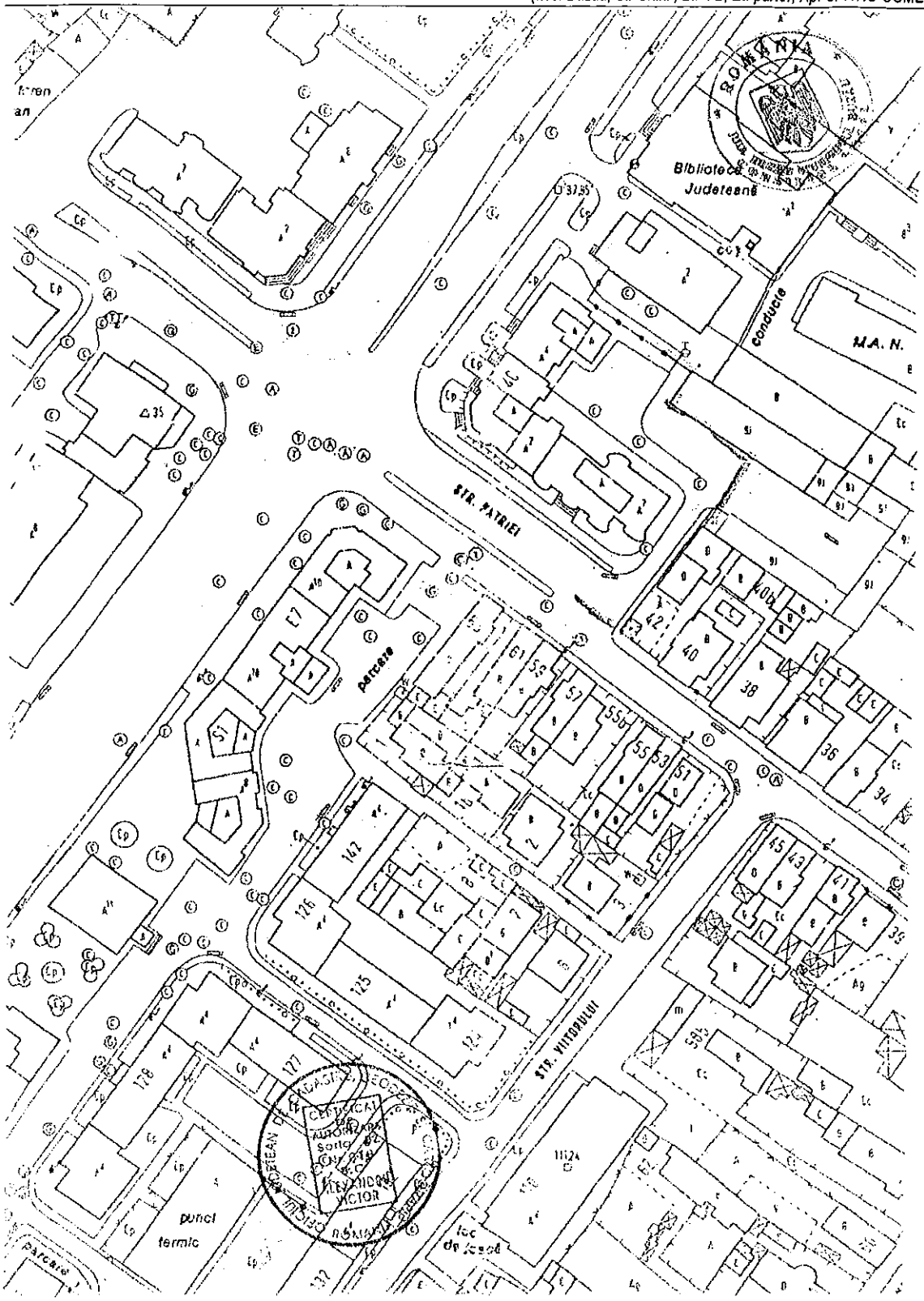
Art.3.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Cadastru Urban și Licitații, Biroului Juridic și Contencios Administrativ, Direcției Economice și Compartimentului Audit Public Intern, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
consilier Dan Pătrățanu

CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

Buzău, 31 ianuarie 2007
Nr. 58

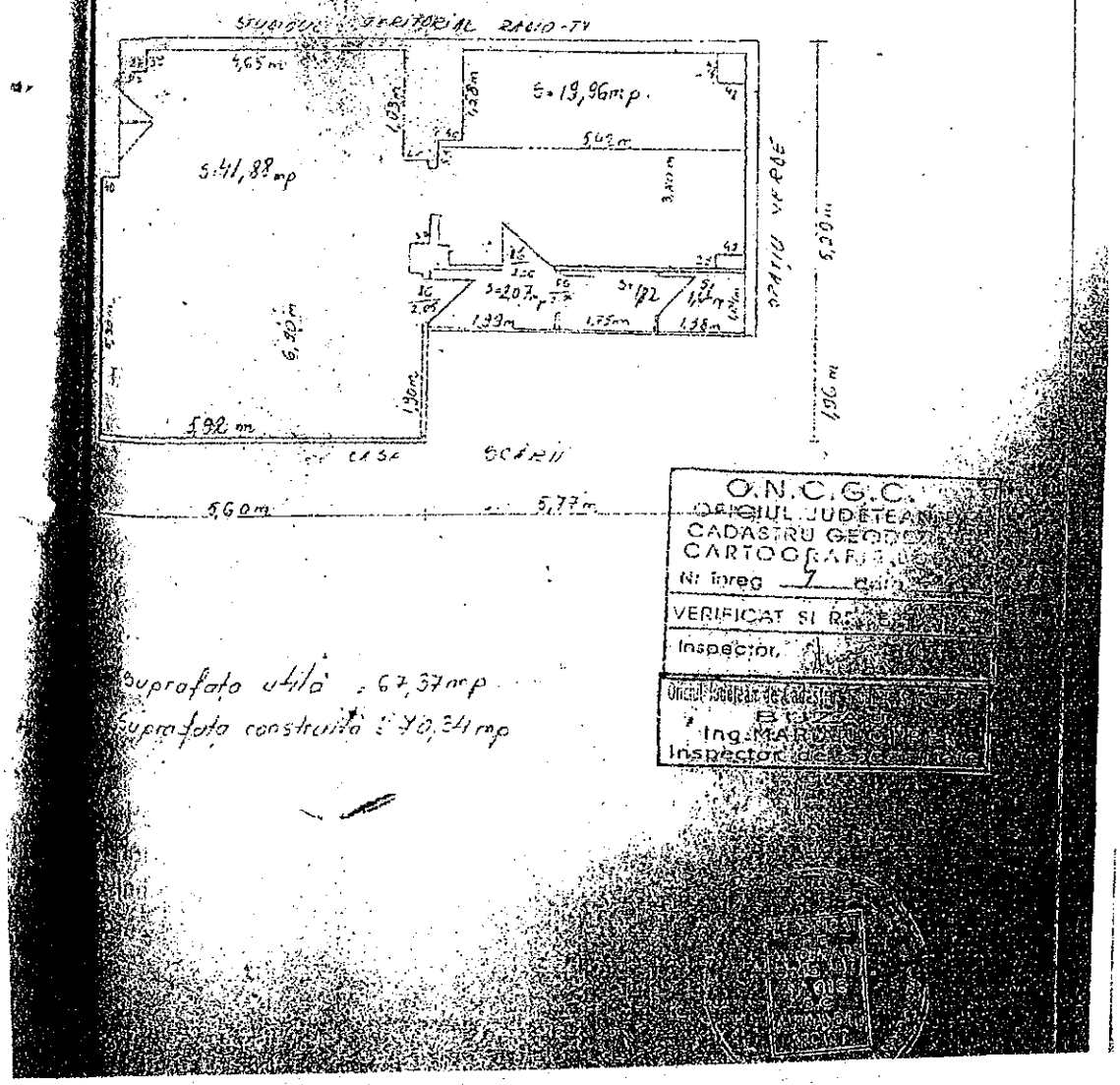
Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru, ___ voturi împotrivă și 1 abțineri din numărul total de 21 consilieri în funcție


Biblioteca Judeteana
M.A. N.
STR. PATRIEI
STR. VITORULUI
parcare
punct termic
loc de joacă

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
(intravilan)
SCARA : 1:100

ul: BUZAU
administrativ: MUN. BUZAU
SIRUTA 44827/2
sa imobilului: B-dul UNIRII
4B - PARTER
cadastral al bunului imobil: 1412/2/1/V

Numele si prenumele proprietarului:
R.A.M.P. BUZAU
Adresa: B-dul UNIRII
bl. 8 F G H
Judetul BUZAU
SISTEM DE PROIECTIE



O.N.C.G.C.
OFICIUL JUDETEAN
CADASTRU GEODEZ
CARTOGRAFIE
Nr. inreg. 7
VERIFICAT SI R
Inspector

Oficiul Judetean de Cadastru
Ing. MARU
Inspector de specialitate

Suprafata util㠠: 67,37mp
Suprafata construita : 70,21mp

SCHITA BUNULUI IMOBIL
STR. UNIRII
STR. PATRIEI
condu
A. DATE REFERITOARE LA TEREN
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR
Nr. crt.
Categoria de folosinta
Cod grupa destinatie
Suprafata din act (mp)
Clasa de calitate
Zona in cadrul localitatii
Mentiuni
Nr. parcela
Nr. corp cladire/ constructie
Denumire
Suprafata construita la sol (mp)
Cod grupa destinatie
Mentiuni
TOTAL
Nr. crt.
Numele/Denumirea proprietar
Domiciliul/Sediul proprietar
Cod numeric personal/Cod SIRUTA
Tipul actului de proprietate, nr. si data intocmirii/eliberarii
Cod grupa proprietate
Suprafata din act (mp)
Mentiuni
Teren
Constructii
Modul de dobandire
Cota parte
Individual
Inscrieri
Verificat
Nivel tehnic de Cadastru-Geodezie-Cartografie
ing. MARIAN OPREA
Inspector de specialitate

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

Nr. cerere	73344
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168191032

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1540(e:30497)
Nr. cadastral vechi:1252/0;2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U8	70	-	2000/32900	2000/32900	spatiu comercial in suprafata de 70,34 mp compus din 2 camere si grup sanitar, cota de teren 20 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
4600 / 09/02/2010		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 563, din 27/02/2008 emis de BNP TUDORANCEA MONICA (incheiere nr. 7383/28.02.2008 emis de OCPI BUZAU;);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SC RER SUD SA, CIF:7449237	
6835 / 26/01/2018		
Act Administrativ nr. 9756, din 27/10/2017 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 7449237, din 22/06/1995 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 4, din 11/10/2017 emis de RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU;		
B7	se noteaza schimbarea denumirii proprietarului din SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA in RER SUD SA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U8	70	-	2000/32900	2000/32900	spatiu comercial in suprafata de 70,34 mp compus din 2 camere si grup sanitar, cota de teren 20 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/05/2024, 09:43

ANEXA NR. 4

NEOCONSULT VALUATION

Head Office: Bdul Unirii, Nr. 20, Bl. 5C, Sc. 1, Et. 1, Ap. 5, Sector 4, Bucuresti
Buzau: Str. Obor Nr. 6
Tel: 0786 203 482 Fax: 021 367 49 30
Email: office@neoconsult.ro
Web: www.neoconsult.ro

Nr NCV : 1932-1 / 18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPAŢIU COMERCIAL



Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Client: S.C. RER SUD S.A.

Proprietar(i): SC RER SUD SA

Destinatar: S.C. RER SUD SA

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al Societăţii Comerciale **NEOCONSULT VALUATION S.R.L.** , al **clientului** şi al **destinatarului.**

1 Partea I - INTRODUCERE

Către: S.C. RER SUD S.A.

Conform instrucţiunilor evaluării menţionate în acest raport, evaluatorul S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L. a inspectat în teren şi realizat evaluarea următoarei proprietăţi: „SPATIU COMERCIAL" situat în Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, jud. Buzau.

Proprietatea supusă evaluării se compune din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indiviziune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Proprietar(i)
1	61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau	61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	31 / 329	1 / 20	157,00	141,63	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	SC RER SUD SA
TOTAL GENERAL			31 / 329	1 / 20	157,00	141,63				

Proprietatea apartine SC RER SUD SA, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului *:*

- Extras de Carte Funciara pentru informare cerere nr. 17069/13.02.2024;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2280 din 29.08.2006 de BNP Tudorancea Monica;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 563 din 27.02.2008 de BNP Tudorancea Monica;
- Hotararea Consiliului Local Buzau nr.33 din 31.01.2007;
- Incheierea nr. 7383 / 28.02.2008;
- Documentatie cadastrala

Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piaţă a proprietăţii subiect. Raportul va fi utilizat pentru luarea unor decizii de management de catre S.C. RER SUD SA, care este destinatarul raportului. Clientul evaluarii este S.C. RER SUD S.A..

Data de referinţă a evaluării este 20.02.2024. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9773. Inspecţia proprietăţii a fost realizată de către evaluator Sorin Putere în data de 20.02.2024, in prezenta reprezentantului proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată, aşa cum apare şi în certificarea evaluării din acest raport.

In estimările realizate evaluatorul a ţinut cont de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil şi, special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini.

Rezultatele abordarilor aplicate au fost :

- **Abordarea prin piata : 155.793 EUR echivalent 775.428 lei**
- **Abordarea prin venit: 147.600 EUR echivalent 734.649 lei**

Având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietăţii de piaţă anterior menţionate este:

147.600 EUR (echivalent 734.649 lei)

- valoarea nu include TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare şi condiţiilor limitative şi a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanţă cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022.

NEOCONSULT VALUATION S.R.L.



CUPRINS

1 PARTEA I - INTRODUCERE 2

1.1 CERTIFICAREA VALORII 5

2 PARTEA II-A – PREMISELE EVALUĂRII 6

2.1 MISIUNEA DE EVALUARE 6
2.2 DATA EVALUARII 7
2.3 DATA INSPECŢIEI 7
2.4 MONEDA RAPORTULUI 7
2.5 IPOTEZE ŞI CONDIŢII SPECIALE, NEOBIŞNUITE SAU EXTRAORDINARE 7
2.6 INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE 7
2.7 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 7
2.8 CLAUZA DE NEPUBLICARE 7
2.9 IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE 8

3 PARTEA A III -A – PREZENTAREA DATELOR 10

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII. DESCRIERE LEGALĂ 10
3.2 ISTORICUL PROPRIETĂŢII 11
3.3 DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂŢILE ŞI LOCALIZAREA. 11
3.4 DESCRIEREA TERENULUI 12
3.5 DESCRIEREA CONSTRUCŢIILOR 12
3.6 ANALIZA PIEŢEI 13

4 PARTEA A IV -A – ANALIZA DATELOR 15

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 15
4.2 ABORDAREA PRIN PIATA 16
4.3 ABORDAREA PRIN VENIT 20
4.4 RECONCILIEREA VALORILOR 24

5 PARTEA V - ANEXE 24

5.1 ANEXA 1 - FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII 25
5.2 ANEXA 2 - EXTRASE PRIVIND OFERTE DE PE PIATA IMOBILIARA 27
5.3 ANEXA 3 - DOCUMENTE DE PROPRIETATE. DOCUMENTATIE CADASTRALA. 41

1.1 CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm următoarele:

- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte.
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi condiţiile limitative descrise şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- o analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România) şi standardele Comitetului Internaţional de Standarde în Evaluare (IVSC).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Sorin Putere în data de 20.02.2024 însoţit de reprezentantul proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR.
La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.
Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. Firma NEOCONSULT VALUATION S.R.L. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.
Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei NEOCONSULT VALUATION S.R.L., aplicarea si respectarea procedurilor interne fiind verifcate de catre Dan Vrinceanu.

Sorin Putere
Expert Evaluator EPI, EBM, membru titular ANEVAR
Evaluator membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania



2 Partea II-a – PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Misiunea de evaluare

Conform prevederilor contractului înregistrat la evaluator în baza sa de date, misiunea de evaluare este următoarea:

Subiectul evaluării: proprietatea comercială (SPAŢIU COMERCIAL), Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piaţă a proprietăţii descrise anterior

Drepturi de proprietate: s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al SC RER SUD SA asupra proprietăţii evaluate.
Proprietatea se identifica prin :
Nr. cadastral : 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)
Carte Funciara : 61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau

Destinaţia evaluării: Raportul va fi utilizat pentru luarea unor decizii de management de catre S.C. RER SUD SA.

Standarde de evaluare:
SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări şi metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii: **Valoarea de piaţă**

Definiţia valorii: Baza evaluarii realizate in prezentul raport este ***valoarea de piata*** - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informaţiilor disponibile privind tranzacţii şi oferte cu proprietăţi similare pe piaţa jud. Buzau, în zone similare. Evaluatorul a analizat piaţa locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informaţiile credibile fiind puţine.

Client: **S.C. RER SUD S.A.**

Destinatar: **S.C. RER SUD SA**

2.2 Data evaluării

Data de referinţă a evaluării este 20.02.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada februarie-martie 2024.

2.3 Data inspecţiei

Inspecţia proprietăţii a fost realizată la data de 20.02.2024, de către evaluator Sorin Putere, in prezenta reprezentantului proprietarului. Au fost inspectate construcţia, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii şi nici sondări pentru defecte ascunse ale construcţiilor de pe amplasament.

2.4 Moneda raportului

Valoarea este exprimată în LEI şi nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,9773 lei/1EUR.

2.5 Ipoteze şi condiţii speciale, neobişnuite sau extraordinare

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in afara celor de la capitolul 2.10.

2.6 Informaţii şi surse de informaţii utilizate

Informaţiile utilizate au fost:

A. Informaţii puse la dispoziţia evaluatorului de către client:

- € Datele de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul S.C. RER SUD S.A.
- € Documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării – documente de proprietate, documentatie cadastrala.
- € Suprafaţele terenului şi construcţiilor preluate din documentele de proprietate disponibile şi schiţele furnizate
- € Gradul de utilizare şi modul de exploatare al construcţiilor
- € Istoricul proprietăţii
- € Scopul evaluării

B. Informaţii la care are acces evaluatorul

- € Date privind piaţa imobiliară locală
- € Baza de date a evaluatorului
- € Standardele de evaluare – ANEVAR 2022
- € Bibliografie de specialitate.

2.7 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către reprezentantul **S.C. RER SUD S.A.**, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului/proprietarului.

In conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului mentionaţi anterior.
Raportul este confidenţial, strict pentru destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de altă persoană, în nici o circumstanţă.

2.8 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.9 Ipoteze generale şi condiţii limitative

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi in mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (in circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii.
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie înţeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii şi nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Evaluatorul **a examinat** Planul de situaţie vizat de ANCPI/OCPI şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a

estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

2. Condiţii limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Valoarea estimata este valabila numai in cazul in care proprietatea are aceleasi caracteristici la data evaluarii, ca la data efectuarii inspectiei.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii. Descriere legală

Proprietatea comercială (SPAŢIU COMERCIAL), Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.



Proprietatea supusă evaluării se compune din:

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indiviziune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Proprietar(i)
1	61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau	61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	31 / 329	1 / 20	157,00	141,63	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	SC RER SUD SA
TOTAL GENERAL			31 / 329	1 / 20	157,00	141,63				

Inscris CF. Documente de intrare in proprietate:

Proprietatea se identifica prin :
Nr. cadastral : 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)
Carte Funciara : 61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau

Proprietatea apartine SC RER SUD SA, conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului :

- Extras de Carte Funciara pentru informare cerere nr. 17069/13.02.2024;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 2280 din 29.08.2006 de BNP Tudorancea Monica;
- Contract de vanzare-cumparare autentificat cu nr. 563 din 27.02.2008 de BNP Tudorancea Monica;
- Hotararea Consiliului Local Buzau nr.33 din 31.01.2007;
- Incheierea nr. 7383 / 28.02.2008;
- Documentatie cadastrala

Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care imobilul este liber de sarcini.

Descriere legala. Sarcini, servituti, superficii

Descrierea proprietăţii este următoarea: *"Spaţiu comercial"*
- Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini.
- Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.

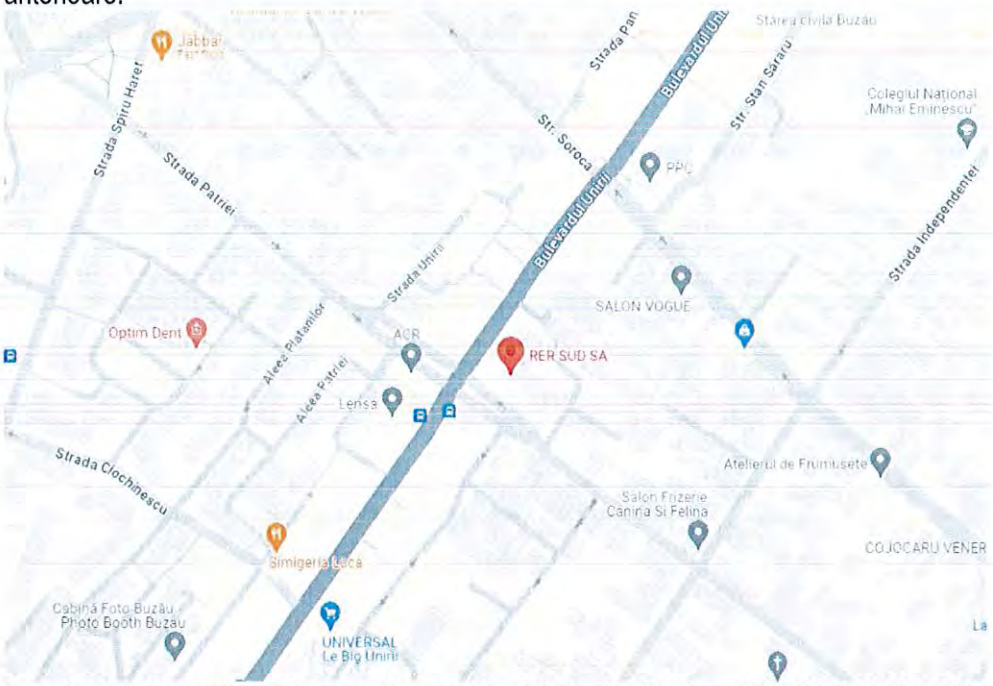
Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere

La data inspecţiei spaţiul era utilizat de proprietar.
În această ipostază şi cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată şi evaluată ca fiind liberă de sarcini, solicitantul angajându-se să pună la dispoziţia finanţatorului extrasul CF actualizat justificator în conformitate cu normele interne ale acestuia, respectiv documentatie cadastrala actualizata.

3.2 Istoricul proprietăţii

Constructia a fost edificata in anul 1987. Asupra proprietatii au fost făcute lucrări de amenajări interioare şi ale faţadei. Evaluatorului nu îi sunt cunoscute datele tranzacţiilor anterioare.

3.3 Date privind zona, vecinătăţile şi localizarea.



Proprietatea este situată in Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Municipiul Buzău este resedinta si cel mai mare oras al judetului Buzău, avand cca. 134.000 de locuitori, fiind al optsprezecelea oras ca populatie din România. Municipiul Buzău este situat în zona centrală a judetului, la 120 km de Bucuresti, în sud-estul României, aflandu-se la confluenta drumurilor între trei mari provincii românesti: Muntenia, Transilvania si Moldova.
Oraşul Buzău poate fi considerat un centru comercial şi industrial. Activitatea economică s-a dezvoltat atât în zona industrială a oraşului cât şi în zona B-dului Unirii (E85), considerată de la intrarea în oraş, după trecerea podului de la Mărăcineni, până la ieşirea din oraş, spre Ploieşti, în zona Patinoarului, inclusiv zonele adiacente.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei
Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana a Mun. Buzau. Proprietatea este situata intr-o zona cu spatii comerciale in cladiri individuale, cu sedii de firme, cladiri rezidentiale case/vile cu regim de inaltime P, P+M si P+1E, blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E, P+6E, P+9E. Accesul la proprietate: domeniu public.

Caracteristicile cladirilor din zona (nivel de inălţime, vârstă, densitate). Vecinătăţi

Vecinătăţile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălţime, spaţii comerciale in cladiri individuale si la parter de bloc si cladiri rezidentiale.

3.4 Descrierea terenului

Terenul aferent:

- teren cota indiviza : cota 31 / 329

Acces

Accesul auto şi pietonal se poate efectua direct din domeniu public. Posibilităţile de parcare din imediata apropiere a spaţiului evaluat sunt suficiente.
Artere importante de circulatie din zona: bd. Unirii

3.5 Descrierea construcţiilor

Data construirii. Caracteristici contructive
Constructia a fost edificata in anul 1987. Caracteristicile sale constructive sunt:

- **fundaţii** fundaţii continue din beton armat
- **structura** structura din beton armat
- **planşee** din beton
- **închideri** prefabricate din beton armat
- **compartimentări interioare** prefabricate din beton armat , zidărie de cărămidă/BCA , pereti rigips
- **acoperiş** tip terasa termo-hidroizolanta
- **zugrăveli** lavabile
- **instalaţii sanitare** apa, canalizare
- **instalaţii electrice** alimentare la surse de curent, prize, iluminat
- **instalaţii gaze** da

Nr. Crt	CF	Nr. cadastral	Cota teren indivizIune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila- conform CF / Releveu (mp)	Denumire	Regim inaltime	An PIF	Finisaje
1	61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau	61003-C1-U13 (vechi 1252/0,1)	31 / 329	1 / 20	157,00	141,63	Spatiu comercial	P din S+P+10E	1987	Pardoreala este acoperita cu parchet si gresie. Peretii sunt zugraviti cu var lavabil, placati cu faianta in grupul sanitar. Tamplaria la interior si la exterior din PVC cu geam termopan. Spatiul este prevazut cu sistem antiefractie. Incalzirea se realizeaza cu CT pe gaz.
TOTAL GENERAL			31 / 329	1 / 20	157,00	141,63				

Utilitati proprietate: energie electrica, apa, canalizare, gaze.

Stare fizică: stare fizica buna.

Necesar de investit: nu este cazul.

3.6 Analiza pieţei

Tipul de piaţă analizat. Arealul de piaţă analizat

Proprietatea evaluată este în zona mediana a Loc. Buzau. Este un spaţiu comercial la parterul unui bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+10E, finisat.

Astfel **piaţa specifică proprietăţii** este cea a proprietăţilor comerciale situate în zona mediana a localitatii si in zone similare cu proprietatea evaluata.

Evoluţia pieţei. Cererea. Oferta

Piaţa spaţiilor comerciale centrale a cunoscut o lungă perioadă de creştere după retrocedarea proprietăţilor (survenită după anul 1990) şi privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerţ care aveau spaţii centrale. De la un an la altul chiriile au crescut şi preţurile de tranzacţionare de asemenea. Cele mai ridicate preţuri au fost in a doua parte a anului 2007 si in prima parte a anului 2008.

Începând cu a doua jumatate a anului 2008 cererea pentru spaţiile centrale nu a mai fost asa de mare . Primul impact negativ a fost apariţia a două spaţii tip mall în Buzau – Mall Galleria si Aurora Mall, cu suprafeţe mari de spaţii comerciale de închiriat, care au polarizat în mare parte comerţul buzoian. Toate spaţiile comerciale din oraş au avut de suferit dar în special cele centrale. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în preţuri. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

Nivelul chiriilor a scăzut din 2008 continuu şi au scăzut şi preţurile pentru spaţiile comerciale centrale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietăţile au fost afectate în mod diferit, în funcţie de tipul proprietăţii, localizare, calitatea proprietăţii. Numărul tranzacţiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanţare, de lipsa banilor din piaţă şi de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Pe termen scurt şi mediu se poate preconiza că nivelul preţurilor va continua să scadă. Numărul tranzacţiilor va rămâne redus.

Cererea pentru acest tip de proprietăţi se manifestă mai ales pentru închiriere. Potenţialii chiriaşi sunt firme care doresc să dezvolte activităţi comerciale. De menţionat este că prin amplasare spaţiul este mai atractiv pentru spatiu comercial - comert. Această cerere a scăzut în ultima perioadă iar multe din firmele care aveau deja închiriate spaţiile au renegociat chiriile în jos. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spaţiu este relevantă dar mai puţin solvabilă, potenţialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziţie.

Oferta de proprietăţi similare este compusă din proprietăţi aflate în zonele mediane dar şi din proprietăţi de substituţie localizate în zone similare ca şi atractivitate din jud. Buzau. Oferta de proprietăţi este însă în continuare limitată la vânzare, dar foarte bogată la închiriere.

OFERTE VANZARE

Nr. crt.	Locatia	Tipul	Aria utila (mp)	Pret (EUR), fara TVA	Sursa
1	zona Centrala	sp. com. - la subsol	180	180.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XCD0140067#moradar=773a00aef84fe595a92afaefffccf509
2	bd. N. Balcescu	sp. com - birouri - etaj 1	337	275.000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/buzau/balcescu/birou-de-vanzare-X4MH0400C
3	zona Centrala	sp. com	72	98.000	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrUe0.html
4	zona Centrala	sp. com	66	129.000	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial-IDhht2Z.html
5	Micro 14	sp. com	100	200.000	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-micro-14-100-mp-plus-curte-rate-proprietar-IDh8WXI.html?reason=extended_search_extended_distance

Echilibrul pieţei. Date de piaţă

La data evaluării, piaţa imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacţiilor încheiate foarte redus. In aceste condiţii se poate estima că avem o **piaţă a cumpărătorului**.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăţi comparabile, pentru vânzare şi închiriere.

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Chiriile medii pentru spaţii comerciale în zona mediana variază de la 8 la 10 EUR/mp fara TVA, există încă şi chirii mai ridicate dar mulţi dintre chiriaşi le renegociază în sensul scăderii acestora. Ofertele pentru închiriere depăşesc încă 10 EUR/mp.

OFERTE CHIRII:

Nr. crt.	Zona	Tipul	Aria (mp)	Pret (EUR/mp/luna)	Sursa
1	zona Centrala	sp. com	70	8,6	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrTLa.html
2	str. Chiristigii	sp. com	60	10,1	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-str-chiristigii-IDhaXxo.html
3	zona Clubul Politistilor	sp. com	65	11,5	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-langa-clubul-politistilor-buzau-IDhbpfY.html
4	zona Centrala	sp. com	70	21,4	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDuRiQ.html
5	zona Centrala	sp. com - birouri - etaj 1	220	8,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDtdLQ.html
6	zona Centrala	sp. com	80	10,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDs6Se.html
7	str. Grivitei	sp. com	25	12,0	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-in-buzau-25-mp-IDgE5S8.html
8	Dorobanti 2	sp. com	116	8,0	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-dorobanti-2-IDt1RZ.html
9	Micro 3	sp. com	65	9,2	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-micro-3-IDtpQ8.html

Rata de neocupare

Rata medie totală de neocupare este de aproximativ 10-15%, dar diferă în funcţie de zonă si caracteristici proprietate.

Rata de capitalizare

Rata de capitalizare pentru spaţiile comerciale se situează în jurul nivelului de 8,3 – 9,4 %.

Date despre tranzactii (spatii comerciale)

Preţurile de ofertă / tranzacţionare variază foarte mult în funcţie de localizare, suprafaţa construcţiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mediu mai des întâlnit pe piaţă în zona mediana, fiind 800 – 1.100 EUR/mp.

4 Partea a IV -a – ANALIZA DATELOR

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU - reprezintă alternativă de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire şi va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai bună utilizare - este definită ca *„cea mai probabilă utilizare a proprietăţii care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal şi fezabilă financiar şi care conduce la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate"*
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

In cazul de faţă terenul este cotă parte indiviză şi nu se pune problema demolării proprietăţii. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.
Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea şi dimensiunile spaţiului sunt ca proprietate comercială. Alternativa 1 este cea de utilizare ca şi spatiu birouri (utilizarea prezentă), alternativa 2 de utilizare ca spatiu comercial. Din punct de vedere legal toate alternativele sunt fezabile şi sunt posibile fizic.
Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilităţii financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat in considerare chiriile obtenabile pe piaţă pentru tipul de utilizare definit, gradul de ocupare previzionat, ratele de capitalizare brute aferente de pe piaţă, cheltuielile necesare pentru amenajare, reconversie etc.

	UTILIZARI ALTERNATIVE	
Specificatie	**COMERCIAL - SPATIU BIROURI**	**COMERCIAL - SPATIU COMERCIAL**
Chirie de piata (EURO/ luna sau / mpAu / luna)	**10,3**	**10,3**
Suprafata de inchiriat (mpAu)	141,63	141,63
Venit lunar din chirie - VBP - euro	1.464	1.464
Venit anual din chirie - VBP - euro	17.570	17.570
TOTAL VENIT BRUT POTENTIAL - VBP - eruo	**17.570**	**17.570**
Grad de ocupare %	85%	85%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro	**14 930**	**14 930**
Cheltuieli proprietar %	10%	10%
Venit Net din Exploatare - VNE - euro	**13 440**	**13 440**
Rata de capitalizare aferenta VNE	9,1%	9,1%
VALOAREA PROPRIETATII IN EXPLOATARE - euro	**147 700**	**147 700**
Teren in exces - mp	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	0	0
Valoare teren in exces - euro	0	0
VALOARE PROPRIETATE INAINTE DE INVESTITII NECESARE -euro	**147.700**	**147.700**
Costuri unitare demolare / conversie / reparatie / imbunatatiri necesare - euro / mp Au	**0**	**50**
Total costuri conversie/reparatie/imbunatatiri necesare - euro	**0**	**7.100**
TOTAL VALOARE PROPRIETATE	**147.700**	**140.600**
CEA MAI BUNA UTILIZARE	**DA**	**NU**

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de utilizare ca spaţiu birouri – astfel, in opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este astfel cea de proprietate comercială - spatiu birouri.

4.2 Abordarea prin piata

Analiza cantitativa

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietăţii subiect cu proprietăţi similare, vândute recent sau ofertate pe piaţă. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu preţurile proprietăţilor comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor şi diferenţelor între proprietăţi. Elementele de comparaţie luate în considerare sunt deobicei drepturile de proprietate evaluate, motivaţiile cumpărătorilor şi vânzătorilor, condiţiile de finanţare, condiţiile pieţei la data evaluării, dimensiunea proprietăţii, localizarea, caracteristicile fizice şi caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacţii recente suficiente.

In cazul de faţă, numărul tranzacţiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simţitor din a doua parte a anului 2012, oferta de proprietăţi similare fiind însă în creştere. De asemenea, condiţiile pieţei în ultimele 12 luni s-au schimbat foarte mult, având o piaţă a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a ajustarilor (in special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date şi analiza datelor secundare) prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparaţie. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecţie a valorii a fost corecţia totala brută ca procent din preţul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost din baza proprie de date, de la agenţiile imobiliare colaboratoare şi parţial de la instituţiile şi persoanele direct implicate în tranzacţii.

Proprietăţile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Criterii şi elemente de comparaţie:	**Proprietatea de evaluat:**	Proprietati comparabile comparaţie			
		1	2	3	4
Pret (euro)		180.000	275.000	98.000	129.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	**Intergral**	intergral	intergral	intergral	intergral
Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale	normale
cumparare	**fara**	fara	fara	fara	fara
Condiţiile pietei:	**prezent**	prezent	prezent	prezent	prezent
Adresa	**Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau**	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Caracteristici fizice					
Suprafata teren (mp)	**cota indiviza**	cota indiv	cota indiv	teren proprietate	cota indiv
Expunere la strada (vitrina)	**20 ml**	0 ml	0 ml	5 ml	5 ml
Arie utila	**141,63**	180	337	72	66
Vechime	**1987**	1975	1980	2000	1985
Finisaje	**medii**	medii	medii	medii	superior
Utilitati	**en. el, apa, canalizare, gaze**	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Caracteristici economice	**normale**	normale	normale	normale	normale
Cea mai buna utilizare:	**comercial**	comercial - la subsol	comercial-birouri (la etaj)	comercial	comercial, servicii
Pret / mp (EURO)		1000	816	1361	1955

Grila de comparaţii este următoarea :

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR.COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Pret vanzare		180.000	276.000	98.000	129.000
Pret vanzare unitar		1.000	816	1.361	1.955
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-100	-82	-136	-195
Pret de vanzare ajustat		900	734	1.225	1.759
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Intergral	Intergral	Intergral	Intergral	Intergral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
LOCALIZARE					
Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Ajustare procentuala		-5%	0%	-5%	-5%
Ajustare totala localizare		-50	0	-60	-90
Pret ajustat		850	730	1.170	1.670
CARACTERISTICI FIZICE					
Teren (mp)	cota indiviza	cota indiv	cota indiv	teren proprietate	cota indiv
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala teren in exces		0	0	0	0
Pret ajustat		850	730	1.170	1.670
Expunere la strada	20 ml	0 ml	0 ml	5 ml	5 ml
Ajustare procentuala		20%	20%	10%	10%
Ajustare totala		170	146	117	167
Pret ajustat		1.020	876	1.287	1.837
Aria utila	142	180	337	72	66
Ajustare unitara		0%	20%	-10%	-10%
Ajustare totala arie utila		0	175	-129	-184
Pret ajustat		1.020	1.050	1.160	1.650
Vechime - an constructie	1987	1975	1980	2000	1995
Ajustare procentuala		5%	0%	-5%	0%
Ajustare totala vechime		50	0	-60	0
Pret coectat		1.070	1.050	1.100	1.650
Finisaje	medii	medii	medii	medii	superior
Ajustare unitara		0	0	0	-150
Ajustare totala finisaje		0	0	0	-150
Pret ajustat		1.070	1.050	1.100	1.500
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	en. el, apa, canalizare, gaze	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala utilitati		0	0	0	0
Pret ajustat		1.070	1.050	1.100	1.500
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala caracteristici economice		0	0	0	0
Pret ajustat		1.070	1.050	1.100	1.500
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	comercial	comercial - la subsol	comercial-birouri (la stat)	comercial	comercial, servicii
Ajustare unitara sau procentuala		10%	10%	0%	-20%
Ajustare totala cea mai buna utilizare		107	105	0	-300
Pret ajustat		1.180	1.160	1.100	1.200
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare unitara		0	0	0	0
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	0	0	0
Pret ajustat		1.180	1.160	1.100	1.200
Ajustare totala neta		277	426	132	557
Ajustare totala neta (%)		31%	58%	11%	32%
Ajustare totala bruta		377	426	366	891
Ajustare totala bruta (%)		42%	58%	30%	51%

Opinie				
	1.100	euro/mp	Curs	4.9773
	Spatiu comercial - nr. cad. 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	141,63 m²	Data	20 feb 24
	155.793	Euro		
	775.428	RON		

Ajustarile aplicate au fost următoarele:

- Pentru tipul comparabilei – toate comparabilele au fost ajustate negativ cu un procent de -10%, pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obţinută pe piaţă la negocieri similare
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de finanţare: nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de vânzare: nu au fost necesare ajustari
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustari
- Condiţii de piaţă: nu au fost necesare, ofertele fiind de dată recentă
- Pentru localizare:
  - au fost ajustate comparabilele in functie de amplasarea acestora comparativ cu proprietatea analizata, diferentele au rezultat din piata in functie de atractivitatea zonelor.
- Pentru caracteristici fizice:
  - Teren– nu au fost necesare ajustari
  - Expunere comercială – au fost ajustate pozitiv toate comparabilele, avand expunere comerciala mai nefavorabila, diferentele rezultand din piata
  - Arie utilă – au fost ajustate comparabilele in functie de diferenta de suprafata, spatiile cu suprafete mai mici se vand cu preturi pe mp mai mari
  - Vechime – au fost ajustate comparabilele 1 si 3, in functie de vechimea constructiilor
  - Finsaje – a fost ajustata negativ comparabila 4, avand finisaje superioare proprietatii analizate
  - Utilităţi – au fost ajustate comparabilele in functie de utilitatile racordate.
- Pentru caracteristici economice – nu au fost necesare ajustari
- Pentru utilizare – au fost ajustate pozitiv comparabilele 1 si 2, fiind amplasate la subsol, respectiv la etajul 1, al constructiei de baza, respectiv ajustata negativ comparabila 4, putand fi utilizata atat comercial, cat si pentru servicii.
- Pentru componente non imobiliare – nu au fost necesare ajustari

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puţine ajustari in cuantum absolut (cel mai mic procent al corecţiei brute) – aceasta fiind comparabila **3.**

Astfel, valoarea unitară estimată este de 1.100 EUR/mp ceea ce conduce la o valoare totală de :

V comp = 155.793 EUR echivalent 775.428 RON

4.3 Abordarea prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăţilor imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.Proprietatea evaluată este o investiţie generatoare de venituri.

Potenţialii cumpărători nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii şi nu de avantajele deţinerii acesteia.

Proprietătile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţeaza valoarea proprietăţii.

Analiza datelor privind cheltuielile şi veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Valoarea unei proprietăţi este direct proporţională cu capacitatea beneficiară a acesteia.

Tehnicile de capitalizare şi de actualizare utilizate în evaluarea proprietăţilor imobiliare reflectă faptul că evoluţia efectivă a veniturilor şi cheltuielilor şi deci a valorii proprietăţii poate fi diferită faţă de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor caştiguri se face în principal sub forma randamentului aşteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe caştiguri şi rate de actualizare aferente costutilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăţi imobiliare este :

$$Vpropr = VNE / c$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net aşteptat, într-un indicator de valoare a proprietătii. Transformarea se face fie prin divizarea câstigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea cu un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Principalele elemente utilizate în aplicarea acestei metode sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual
- venitul brut efectiv (VBE) anual
- venitul net efectiv (VNE) anual
- rata de capitalizare a veniturilor nete
- efective disponibile pentru proprietar

Pentru determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obtinute din închirierea imobilului .

Nivelul chiriei estimate tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico-functionala) si de preturile negociate în conditii relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obtinute pe piata liberă).

La data evaluării preţurile de închiriere pentru proprietati similare, în zona în care se află proprietatea de evaluat sunt în jur de 10,3 EUR/mp/lună .

$$VBP = Su\ (mp) \times chiria\ (euro/luna) \times 12\ luni$$

GRILA DATELOR - - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Localizare:	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
2	Caracteristici fizice				
	Arie utila inchiriabila (mp):	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Finisaje:	medii	inferior	similar	similar
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da
	Alte dotari/amenajari:	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
3	C.M.B.U. spatiu:	sp. com.	sp. com	sp. com	sp. com
	Pret unitar (euro / m²)		11,5 €/m²	8,0 €/m²	9,2 €/m²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE				
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Arie utila inchiriabila (mp)	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		11,5 €/m²	8,0 €/m²	9,2 €/m²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0,6 €/m²	-0,4 €/m²	-0,5 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		10,9 €/m²	7,6 €/m²	8,7 €/m²
1	LOCALIZARE				
	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Clubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Ajustare procentuala		-5,0%	20,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-0,5 €/m²	1,5 €/m²	0,9 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		10,4 €/m²	9,1 €/m²	9,6 €/m²
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Ajustare procentuala		-10%	0%	-10%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-1,0 €/m²	0,0 €/m²	-1,0 €/m²
	Finisaje	medii	inferior	similar	similar
	Ajustare procentuala		10%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		1,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da	da/da/da/da/da
	Ajustare procentuala pentru utilitati		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru utilitati		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
	Ajustare procentuala pentru alte dotari/amenajari		10%	10%	10%
	Ajustare unitara pentru alte dotari/amenajari		1,0 €/m²	0,9 €/m²	1,0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		10%	10%	0%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		1,0 €/m²	0,9 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		11,4 €/m²	10,0 €/m²	9,6 €/m²
3	CEA MAI BUNA UTILIZARE				
	C.M.B.U. spatiu	sp. com.	sp. com	sp. com	sp. com
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0,0 €/m²	0,0 €/m²	0,0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		11,4 €/m²	10,0 €/m²	9,6 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		11,4 €/m²	10,0 €/m²	9,6 €/m²

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	9,6 €/m² si 11,4 €/m²
Media chiriei unitare:	10,3 €/m²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitar este:	la media intervalului
Astfel, chiria unitara considerata este:	10,3 €/m²

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte
1	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Cubul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mari decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 20% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 20% mai mici decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar chiriile din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat chiriile din zona in care este amplasata proprietatea subiect
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este semnificativ mai mica fata de proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox 10% mai mari decat chiriile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 10% intrucat comparabila este semnificativ mai mica fata de proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mari decat chiriile spatiilor de dimensiuni similare proprietatii subiect
	Finisaje	medii	inferior	similar	similar
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate inferioara proprietatii subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox 10% mai mici decat chiria spatiilor cu finisaje similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da	da/da/da/da /da
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma	fara	fara	fara
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiria unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiria spatiilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect
3	C.M.B.U. spatiu	sp. com.	sp. com	sp. com	sp. com
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietãtii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de către chiriasi).

$$VBE = VBP \times Go$$

Cheltuielile care se suportă din venituri sunt impozitul pe clădire, prima de asigurare, management, lucrări pentru menţinerea capacităţii de exploatare.
Pentru proprietatea de evaluat , cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar şi recunoscute de piaţă reprezintă cca. 10% din venit.

$$CHT = VBE \times 10\%$$

În mod curent, pe piaţa locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd şi modul în care sunt repartizate între proprietar şi chiriaş cheltuielile de exploatare.

Venitul net din exploatare(VNE) reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprima ca o sumă anuală.

VNE = VBE – CHT

Rata de capitalizare reprezintă relatia dintre câstig si valoare, relatie acceptată de piată si rezultă dintr-o comparatie a vânzarilor de proprietati comparabile. Pentru proprietatea evaluata a fost considerata o rata de capitalizare de 9,1%.

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Localizare	zona Centrala	bd. N. Balcescu	zona Centrala	zona Centrala
Suprafata teren in ecces	0	0	0	0
Suprafata utila totala (mp)	180	337	72	66
Pret vanzare (EUR)	180.000	275.000	98.000	129.000
Ajustare pentru oferta	-10%	-10%	-10%	-10%
Pret vanzare (EUR)	162.000	247.500	88.200	116.100
Chirie unitara (EUR / mp Au)	9	7	11	15
Chirie lunara	1.656	2.460	792	990
Venit brut potential	19.872	29.521	9.504	11.880
Grad de ocupare	85%	85%	90%	90%
Venit brut efectiv	16.891	25.093	8.554	10.692
Rate de capitalizare aferenta veniturilor brute efective	**10,4%**	**10,1%**	**9,7%**	**9,2%**
Rata medie a cheltuielilor aferente proprietarului	10%	10%	10%	10%
Venit net efectiv	15202	22584	7698	9623
Multiplicatorul venitului brut efectiv	9,59	9,86	10,31	10,86
Rata venitului net	0,90	0,90	0,90	0,90
Rata de capitalizare totala (Ro)	**9,4%**	**9,1%**	**8,7%**	**8,3%**

Rata capitalizare minima	8,3%
Rata capitalizare maxima	9,4%
Rata de capitalizare mediana	8,9%
Rata capitalizare selectata	**9,1%**

Estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara în cauza, prin metoda capitalizarii veniturilor este de :

V = VNE / c

Calculele sunt prezentate in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT

Denumire	Indicativ cadastral	Suprafata (mp.)	Venit brut Potential/An		rata neocupare	Cheltuieli proprietar	rata capit	Valoare		
		utila	eur/mp	eur	%	%	%	eur/ mp	eur	ron
Spatiu comercial	61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	141,63	10.3	17.562	15%	10%	9,1%	1.042	147.600	734.649
TOTAL									**147.600**	**734.649**

Total valoare proprietate ABORDARE PRIN VENIT:	**eur**	**147.600**
	ron	**734.649**

Astfel, valoarea proprietăţii obţinută prin abordarea prin venit :

V_{CB} = 147.600 EUR echivalent 734.649 RON

4.4 Reconcilierea valorilor

In urma aplicării metodelor descrise în acest raport rezultatele (rotunjite) sunt:

Vpiata = 155.793 EUR echivalent 775.428 lei
Vvenit = 147.600 EUR echivalent 734.649 lei

Valoarea obţinută prin comparaţii este influenţată de calitatea comparabilelor alese şi de transparenţa informaţiilor credibile de piaţă. Fiind foarte puţine tranzacţii în ultima perioadă pe această piaţă, evaluatorul a acordat mai puţină încredere acestei metode.

Valoarea obţinută prin capitalizare reflectă nivelul potenţialului spaţiului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum şi ipotezele luate în calcul se consideră că este cea mai relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că la data evaluării, valoarea de piaţă a proprietăţii este:

147.600 EUR (echivalent 734.649 lei)

- valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor şi condiţiilor limitative şi a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- Valoarea este subiectiva; valoarea este o predicţie;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 PARTEA V - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii
ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piata imobiliara
ANEXA 3 – Documente de proprietate. Documentatie cadastrala.

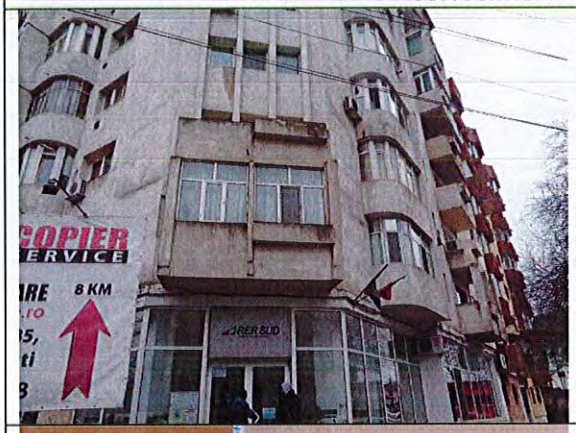
5.1 ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

ACCES, VECINATATI

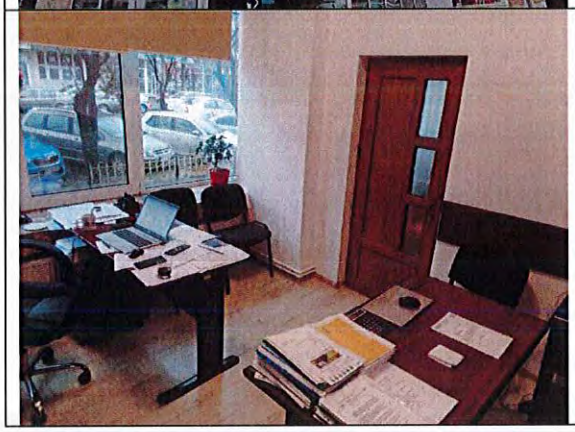




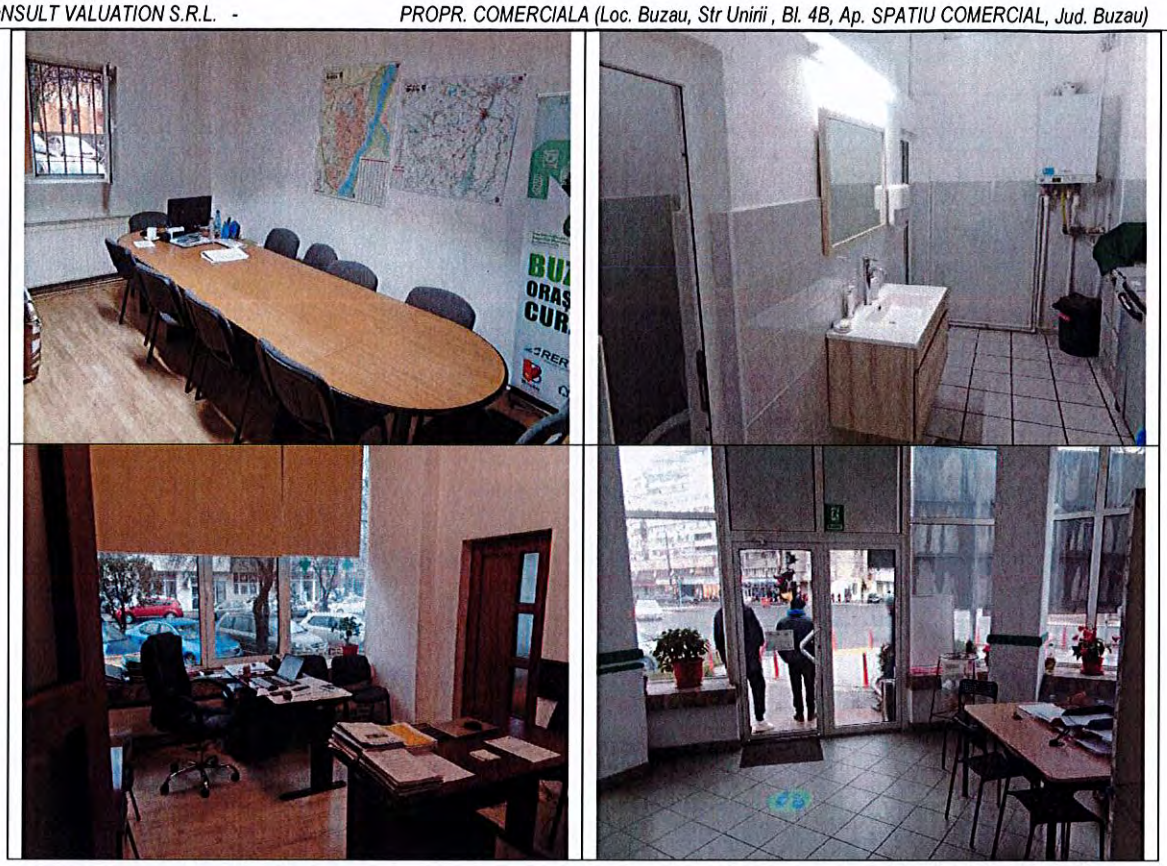
PROPRIETATEA EVALUATA











5.2 ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piaţa imobiliara

Date de piata oferte chirii/vanzari spatii:

OFERTE VANZARE SPAŢII

Vanzare spatiu comercial ultracentral

180.000 €

Buzău, zona Ultracentral · Vezi hartă





Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț



Crenguta Stanciu
Agent imobiliar
KARADIS IMOB SRL PRO

Trimite mesaj



Specificații

ID Anunț: XCD014006 Actualizat ieri

Tip imobil	Centru comercial	Suprafață totală	180 mp
		Suprafață totală proprietate	180 mp
		Stadiu construcție	exista
		An construcție	1975

ALTE DETALII

Winner Imob va propune spre vanzare un spatiu comercial ultracentral.

Spatiul este situat la subsolul unui bloc de 4 nivele chiar in centrul orasului suprafata utila 180mp acum functioneaza ca salon de
infrumusetare coafor/frizerie cosmetica manichiura/pedichiur sala de jocuri, cabinet stomatologic birouri notariat,cafenea
Se vinde mobilat utilat

Dotari/Caracteristici regasim climatizare incalzire in pardoseala curent trifazic mobila si finisaje de calitate superioara

Vecinatati: Tribunalul Buzau Primarie Centrul orasului Buzau

Pret 180.000 (negociabil)

https://www.imobiliare.ro/vanzare-spatii-comerciale/buzau/ultracentral/spatiu-comercial-de-vanzare-XCD014006?imoradar=773a00aef84fe595a92afaefffccf509

Birou de vânzare

275.000 €

Buzău, Zona Balcescu · Vezi hartă





0757 240 124
Apeleaza acum

Vanzari Imobile Asirom
ASIROM VIENNA INSURANCE GROUP SA

Trimite mesaj



imobiliare.ro

Prima vizionare a unui apartament

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț

Specificații

ID Anunț: X4MH0400C

Actualizat în 09.05.2022

Tip imobil: Clădire mixtă Suprafață: 337 mp

ALTE DETALII

De vânzare spațiu birouri ultracentral situat la etajul 1 cu acces direct din Bdul Nicolae Balcescu

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: C

https://www.imobiliare.ro/vanzare-birouri/buzau/balcescu/birou-de-vanzare-X4MH0400C





Tudor Adelina
Agentie
0771 537 515

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Mulumesc!

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Spatiu comercial zona Centru

Buzau (judet), Buzau

98 000 €
1 361 €/m²

Rata estimata	Avans	Perioada imprumutului	
2 131 RON /luna	72 765 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Agent imobiliar
PRO IMOB Manolache & Partners

767 afiseaza numarul

Romania, Mateiti, Sapoca, Buzau (localitate)

Vezi toate ofertele

Prezentare generala

Suprafata utila	70 m²	Tip proprietate	centru comercial
Suprafata construita	72 m²	Numar locuri de parcare	cere informatii
Suprafata teren (m²)	cere informatii	Tip vanzator	agentie
Stare	utilizat	Tip locuinta	locuinta utilizata
Vizionare la distanta	da	Anul construcției	2000

Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare spatiu comercial situat in zona Centru, construit in anul 2000 din caramida, avand o suprafata utila de 70 mp, compus din 1 camera si 1 grup sanitar. Spatiul dispune de imbunatatiri precum gresie, faianta, termopane, AC, nemobilat.Ca utilitati, putem mentiona apa curenta, curent electric, inclusiv 3,80V, incalzire cu centrala termica si canalizare. Imobilul dispune de front stradal si vitrina, are doua intrari si o anexa ce poate fi folosita pentru depozitare. Toata instalatia electrica a fost inlocuita, acum fiind pe baza de cupru.

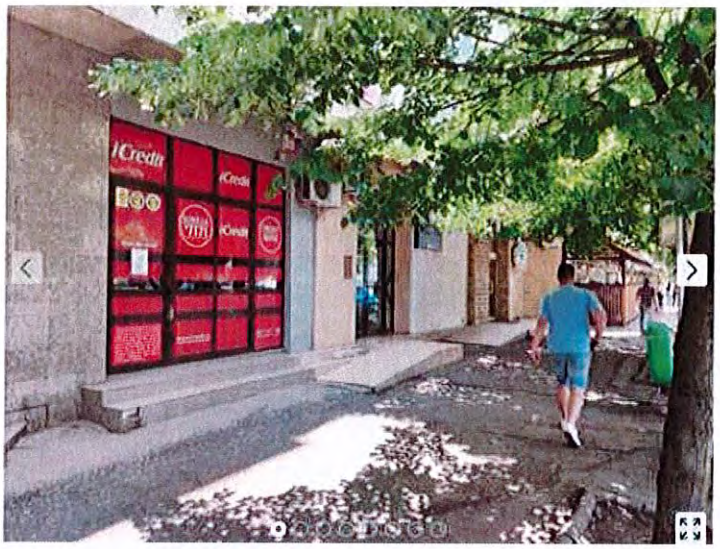
Pretul de vanzare este de 98.000 Euro negociabil.

Mai putin

Particularitati

Orientare	fara informatii
Siguranta	fara informatii
Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Comoditati	aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	spatiu depozitare
Infrastructura	canalizare, apa curenta
Tip oferta	negociabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrUe0.html



PRIVAT

Relu

074 458 7366 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 07 Iunie 2023

Vând sau închiriez spațiu comercial

129 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 66 m²

DESCRIERE

De vânzare sau inchiriere,imobil aflat in vecinătatea Restaurantului Pizza Marina,vizavi de Biserica Greci,cu acces din două străzi,pretabil: comert,productie, birouri,interiat,cabinet medical etc.Toate utilitățile, centrală pe gaze,grup sanitar,vestiar, două aparate de aer condiționat,sistem alarmă.Liber din 03.07.2023.Pretul pentru închiriat este de 690 € si garantie pe 1 lună in avans.Pentru alte detalii, vă rog, sunați.Nu răspund la mesaje.

ID: 2594186[illegible] Vizualizări: 46 Raportează

Publicitate

PUBLICITATE







https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial-IDhhI2Z.html



PRIVAT

Doloiu

072 428 3333 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Crang, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Arată mai multe

Postat 23 mai 2023

Spatiu comercial micro 14 100 mp plus curte - rate proprietar

200 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere: Vanzare | Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Se vinde:

100 mp utili + 30mp curte
Utilitati trase
Trifazic
Grup sanitar
Camera de depozitare

Negociabil se accepta plata in rate

ID: 253327145 Vizualizări: 243 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-micro-14-100-mp-plus-curte-rate-proprietar-IDh8WXI.html?reason=extended_search_extended_distance

OFERTE CHIRII SPATII:



Spatiu comercial zona Centru

Buzau (judet), Buzau

600 €

8 €/m²

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Suprafata utila	70 m²	Suprafata construita	80 m²
Tip proprietate	centru comercial	Suprafata teren (m²)	cere informatii
Stare	utilizat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	cere informatii	Anul constructiei	cere informatii
Vizionare la distanta	da	Orientare	cere informatii

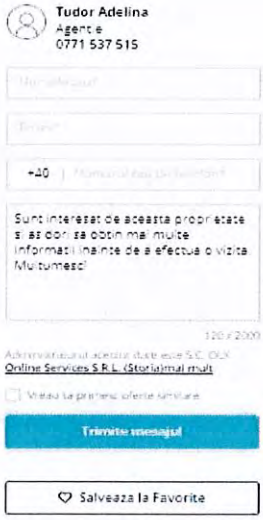
Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Centru, avand o suprafata utila de 70 mp, compus din 1 camera si 1 grup sanitar. Spatiul dispune de imbunatatiri precum gresie, faianta, termopane, AC, nemobilat. Apa curent, curent electric inclusiv 3.80V, incalzire cu centrala termica.

Pretul de inchiriere este de 600 Euro +1 garantie + comision.

Particularitati

Imprejurimi	centru, zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, farmacii, scoli, transport public
Siguranta	fara informatii
Comoditati	aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	fara informatii
Infrastructura	canalizare, apa curenta



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDrTLa.html



PRIVAT

Florin

0726 228 065 | Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 27 iunie 2023

Spatiu comercial str. Chiristigii

606 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare,Inchiriere,Inchiriere | Suprafata utila: 60 m²

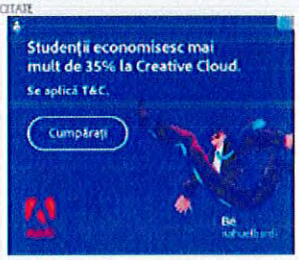
DESCRIERE

Proprietar ofer spre inchiriere spatiu comercial situat in Buzau pe str. Chiristigii, vis-a-vis de Inspectoratul judetean de Politie. Este compus din 3 incaperi, 2 holuri, balcon, chicineta, grup sanitar, avand o suprafata totala de 60mp. Beneficiaza de imbunatatiri precum: parchet, gresie, termopan, centrala termica, boiler, aer conditionat si se inchiriaza nemobilat. Este pretabil pentru activitati precum salon infrumusetare / coafor / frizerie, farmacie, cabinet avocat / executor judecatoresc, notariat, traduceri, asigurari, activitati diverse birou. Trafic pietonal intens, avand in imediata apropiere Politie Judeteana . Scoala nr.11, iar pe o raza de 500 se afla toate punctele de interes central ale mun. Buzau: Primarie, ANAF, ReCom, banci, centre comerciale, etc. Nu se accepta activitati de alimentatie publica sau pariuri sportive.
Spatiul este disponibil si pentru vânzare.

ID: 253809856 Vizualizări: 418 Raportează

Publicitate

PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-str-chiristigii-IDhaXxo.html



FIRMA

Polifarm

072 321 7327 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: SC Polifarm 2000 srl
CUI: RO8384977
Număr de telefon: +40 723 217 327

Arată mai multe

Postat 08 iunie 2023

Inchiriez spatiu comercial langa Clubul Politistilor, Buzau

750 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Vanzare/inchiriere: Inchiriere | Suprafata utila: 65 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial central in Buzau, langa Clubul Politistilor.
Chirie 750 euro/luna.. Suprafata utila 65 mp.
Vizibilitate foarte buna din strada, grup sanitar, rampa pentru persoane cu dizabilitati.
Spatiul este prevazut cu doua intrari (fata/spate).
Pretabil pentru: farmacie veterinara, cabinete medicale, birouri, agentie, etc
Mai multe detalii la tel: 07********27.

ID: 283816410 Vizualizări: 344 Raportează

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe

Publicitate

PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-langa-clubul-politistilor-buzau-IDhbpfY.html



Tina Prundea
Agent e
0771 558 216

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Spatiu Comercial zona Ultracentrala

Buzau, Buzau

1 500 €
21 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	70 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

Descriere

Compania Imobiliară Pro Imob Mano acne vă prezintă spre ÎNCHIRIERE spațiu comercial situat în zona Centrală. În suprafață utilă de 70 mp. Imobilul dispune de toate utilități le aferente. 2 grupuri sanitare, centrală termică, aer condiționat, branșament trifazat. Spațiu este pretabil oricărui tip de activitate comercială: showroom, cabinete de orice tip, având acces și etorie și beton dere generoasă + curte interioară de 15mp

Prețul pe închiriere este de 1500 EURO/luna + garanție+ comision

Particularitati

Anul constructiei	2006
Facilitati	internet, gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	Fără informații
Informatii suplimentare	aer conditionat, vitrina

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDuRiQ.html



Ana Maria Gainusa
Agent e
0772 207 598

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Spatiu comercial zona Centru

Buzau, Buzau

1 800 €
8 €/m²
Propune un pret

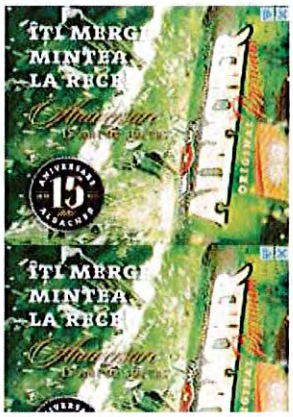
Prezentare generală

Suprafață	220 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Centru, la primul etaj, in suprafata totala de 220 mp, cu utilitati precum apa curenta, curent electric, canalizare, centrala pe gaz si aer conditionat. Spatiul este pretabil pentru birouri, cabinet medical, salon de cosmetica sau hair styling. Spatiul dispune de o zona deschisa, doua grupuri sanitare, camera tehnica, un balcon si terasa.

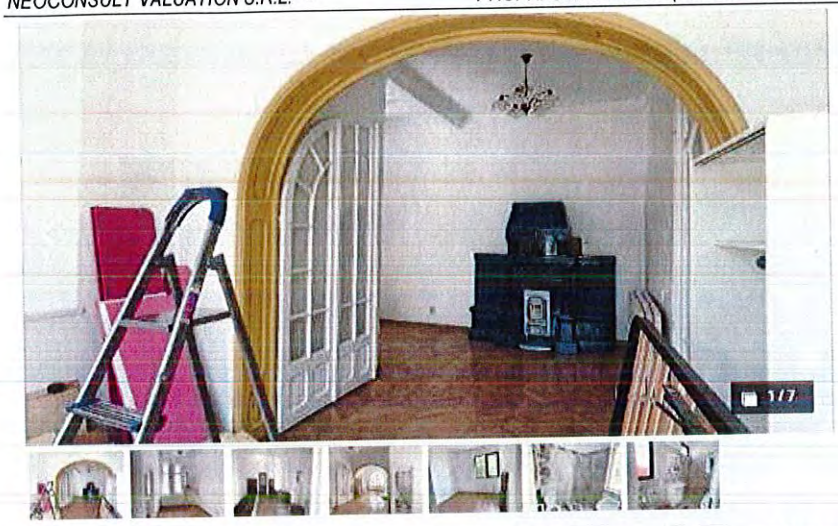
Pretul de inchiriere este de 1800 Euro/luna+1 garantie+comision.



Particularitati

Anul construcției	Fără informații
Facilitati	gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	alarma, zona supravegheata
Informatii suplimentare	aer conditionat

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDtdLQ.html



Vitinschii Cristian
Agenție
0747 242 019

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul Anunțului dvs. este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Spatiu comercial zona Centru

Buzau, Buzau

800 €
10 €/m²
Propune un preț

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	80 m²	Destinație proprietati	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

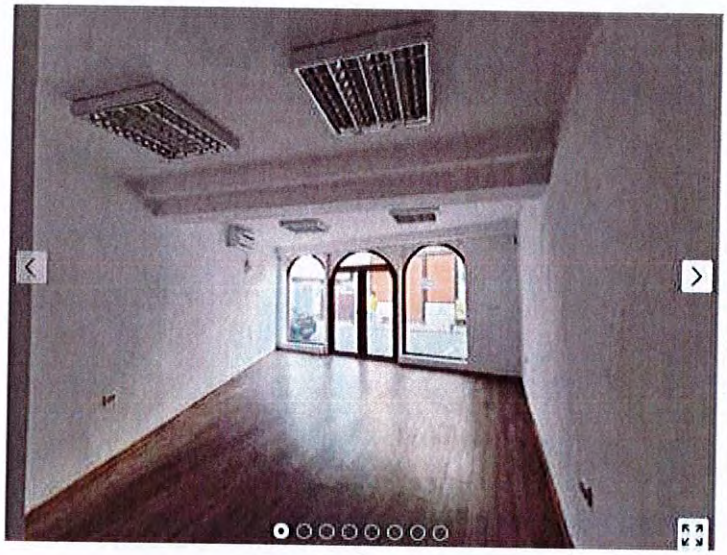


Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat la parterul unei cladiri tip parter + 1 E situat in zona Centru, avand o suprafata utila totala de 80 mp. Imobilul dispune de toate utilitatile aferente: energie electrica canalizare, gresie, centrala termica, 2 grupuri sanitare si parcare privata.

Pretul de inchiriere este de 800 EURO/luna + garantie + comision.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-centru-IDs6Se.html



PRIVAT

Produse profesionale pentru p...

076 727 6060 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 25 mai 2023

Spațiu comercial ultracentral în Buzău- 25 mp

300 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Vanzare/Inchiriere Inchiriere | Suprafata utila 25 m²

DESCRIERE

Proprietar închiriez Spatiu Comercial in suprafață de 25mp , in Buzău , str. Grivitei nr.10
Ultracentral
Utilități:
Grup sanitar
Aer condiționat
Pretabil pentru orice activitate comercială, prestare servicii sau birou !

ID: 0459770370 Vizualizări: 1716 Raportează

Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-in-buzau-25-mp-IDgE5S6.html





Rosu Laurentiu
Agenție
0773 823 645

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Spatiu comercial zona Dorobanti 2

Buzau, Buzau

930 €
8 €/m²
Propune un pret

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	116 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	gata de utilizare.	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

KFC
ZINGER® MOZZARELLA BURGER
Același gust KFC într-un burger #pebune

Descriere

Compania Imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat strada in zona Dorobanti 2 avand o suprafata utila de 116 mp. Spatiul este pretabil pentru cabinet medical/stomatologic, banca, laborator, etc avand acces pietonal si o deschidere generoasa. Imobilul este format din 5 birouri, 1 baie si ca imbunatatiri enumeram: centrala termica geamuri termopan, aer conditionat si izolatie termica.

Pretul de inchiriere este de 8 EURO/mp pe luna + garantie + comision.

Particularitati

Anul construcției	Fără informații
Facilitati	gaz, canalizare, apa curenta
Siguranta	Fără informații
Informatii suplimentare	aer conditionat, vitrina

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-dorobanti-2-IDt1RZ.html



Aura Manolache
Agenție
0767 123 004

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Trimite mesajul

♡ Salvați anunțul

Raportează

Spatiu comercial zona Micro 3

Buzau, Buzau

600 €
9 €/m²
Propune un pret

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	65 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip cladire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Micro 3, cu acces din strada, in suprafata de 65mp, compus din 3 incaperi, 1 grup sanitar cu imbunatatiri precum gresie faianta, parchet, termopane, centrala termica, 2 aparate de aer conditionat, nemobilat. Imobilul este pretabil pentru activitati precum cabinete medicale de infrumusetare, avocatura, executorest, traduceri, farmacie avand trafic pietonal intens si proximitate fata de toate punctele de interes din oras: Politie, Primarie, Scl. nr. 11. Nu se doreste a se desfasura activitati precum alimentatie publica, pariuri sportive, cazinouri. Exista si posibilitatea de achizitionare a spatiului cu detalii doar telefonic.

Pretul de inchiriere este de 600 Euro+1 garantie+comision.

Particularitati

Anul construcției	1978
Facilități	canalizare, apa curenta
Siguranță	Fără informații
Informații suplimentare	aer conditionat

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-micro-3-IDtpQ8.html

5.3 ANEXA 3 - Documente de proprietate. Documentatie cadastrala.

ANCPI

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

Nr. cerere	17069
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164061533

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4494
Nr. cadastral vechi:1252/0;1

Unitate individuală

Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7383 / 28/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2280, din 29/08/2006 emis de BNP Tudorancea Monica (incheiere de rectificare nr.1661/28.02.2008 BNP Tudorancea Monica);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC RER SUD SA**, CIF:7449237	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4494)	
6834 / 26/01/2018		
Act Administrativ nr. 9756, din 27/10/2017 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 7449237, din 22/06/1995 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 4, din 11/10/2017 emis de RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU;		
B3	-Se noteaza schimbarea denumirii societatii din RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA in RER SUD SA.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Comuna/Oraş/Municipiu: Buzău

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/02/2024, 11:22

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat între:

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii bloc 8FGH, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr. J10/1003/1994, cod fiscal R 6303828, reprezentată la semnarea prezentului înscris de director general TESCARU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, str. [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 04.03.2003, cu CNP [redacted] și director economic, RUSU MARIA, domiciliată în municipiul Buzău, [redacted], jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted], eliberat de Poliția Buzău, la data de 30.08.1999, cu CNP [redacted], în calitate de vânzătoare.----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de Director General, MOCANU LIVIU MIHAI, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted] și economist BAESCU OANA-CĂTĂLINA, domiciliată în municipiul Buzău, cartier [redacted], jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted], eliberat de Poliția Buzău, la data de 15.05.2003, cu CNP [redacted] în calitate de cumpărătoare.----------

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, prin reprezentanți, vinde liber de orice sarcini, servituți și fără nici o rezervă SOCIETATII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentanți, **imobilul-construcție**, compus din C1- spațiu comercial, în suprafața construită de 70,34,mp, suprafața utilă de 67,37mp, cu numărul cadastral 1252/0;2 și C2- spațiu comercial în suprafața construită de 157,00mp, suprafața utilă de 141,63mp, cu numărul cadastral 1252/0;1, imobile situate pe un teren în suprafața de 51,00(cincizecișiunu) mp, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Hotărârii nr. 73 din 27.04.2006, eliberată de Consiliul Local al municipiului Buzău, aflat în administrarea RAM Buzău, conform Dreptului de administrare nr. 214-219/21.01.2000, teren care nu face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare.-------

Imobilele descrise mai sus sunt înscrise în cartea funciară nr. 1540 a localității Buzău, conform Încheierii de carte funciară nr. 215 din 21.01.2000, eliberată de Judecătoria Buzău, Biroul de carte funciară și sunt în proprietatea REGIEI AUTONOME MUNICIPALE "RAM" BUZĂU, conform Sentinței civile nr. 7636 din 08.11.1999, dosar nr. 6692/1999, pronunțată de Judecătoria Buzău -------

Bunul imobil, proprietatea Regiei Autonome Municipale Buzău, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, fiind liber de sarcini, noi garantând pe cumpărători împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, conform art. 1337-1351 Cod civil și declarăm sub sancțiunea art. 292 cod Penal ca de la data dobândirii și până la data semnării prezentului contract, nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a bunului imobil ce îl înstrăinăm, noi vânzătorii nefăcând nici un act de dispoziție sau grevare cu privire la obiectul acestui înscris. Acest imobil nu face obiectul vreunei cereri formulate în temeiul Legii108/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice. ----------

Unitatea vânzătoare gararantează societatea comercială cumpărătoare împotriva viciilor ascunse sau aparente, a oricărei evicțiuni totale sau parțiale, precum și pentru faptul că imobilul vândut nu este ipotecat în favoarea vreunei unități bancare sau CEC , așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciară nr.18241/29.08.2006, eliberat de Agenția Națională de Cadastru și publicitate Imobiliară, Oficiul Județean Buzău, Biroul de Carte Funciară și nu face obiectul nici unui litigiu - ---------

Prețul integral al vânzării este de 270.000(douăsuteșaptezecimii)RON , fără TVA, care se va achita astfel:

- suma de 40.500(patruzecimiicincisute)RON se va achita din surse proprii ale societății cumpărătoare, prin Ordin de plată, la data de 30.08.2006, din contul nr. RO91RNCB0096006751500026, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău.
- suma de 229.500(douăsutedouăzecișinouămiicincisute)RON se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzau, prin virament în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău.la data de 30.08.2006.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentanți declară că a cumpărat imobilele descrise mai sus la prețul integral de 270.000(douăsuteşaptezecimiiRON) , fără TVA, care se vor achita astfel:

- suma de 40.500(patruzecimilcincisute)RON se va achita din surse proprii ale societății cumpărătoare, prin Ordin de plată, la data de 30.08.2006, din contul nr. RO91RNCB0096006751500026, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județean Buzău, în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercial Română, Sucursala județeană Buzău;

- suma de 229.500(douăsutedouăzecişinouămiicincisute)RON se va achita prin cred acordat de Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, prin virament în cont RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română Sucursala județeană Buzău, la data de 30.08.2006.

Societatea comerciyală cumpărătoare va intra cu acordul societății comerciale vânzătoare, i stăpânirea de fapt şi de drept asupra imobilelor descrise mai sus. la data achitării prețului integral a vânzării şi după întocmirea Procesului verbal de predare-primire a imobilului care face obiectu prezentului contract. ----------

Societatea comercială cumpărătoare prin reprezentanți. declară că îi este cunoscută situați juridică a imobilului, ştie că nu este scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini fiscale. așa cum reiese şi din Certificatul de atestare fiscală nr.47837/29.08.2006 eliberat de Primăria municipiulu Buzău, jud. Buzău şi în termen de 30 de zile de data autentificării prezentului contract înregistrează dreptul de proprietate la Primăria municipiului Buzău, jud. Buzău.----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZAU SA prin reprezentanți, declară că nu a mai beneficiat de plata în rate pentru cumpărarea unui alt spațiu comercial sau de prestări servicii în baza Legii 550/2002, așa cum rezultă din declarația autentificată sub nr. 2282 din 29.08.2006, eliberată de BNP Monica Tudorancea, Buzău. ----------

Spațiul vândut în condițiile legii 550/2002, cap V, art. 28. nu poate fi înstrăinat prin acte între vii şi nu poate fi folosit decât pentru activități de producție. comerț sau prestări servicii timp de trei ani de la data dobândirii dreptului de proprietate asupra acestuia.----------

Cu ocazia autentificării prezentului contract. nouă părților contractante, ni s-au pus în vedere. de către notarul public, prevederile Legii nr. 87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale şi la consecințele penale ale nedeclarării prețului real. ale Ordonanței Guvernului nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notarială, emise de Ministerul Justiției. cumodificările ulterioare, prevăzute de O.G.123/2004, dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea şi sancționarea spălării banilor. precum şi dispozițiile punctului 7 din Legea nr.499/2004, care modifică art.56 din lagea nr.7/1996. privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, cu privire la obligația notarului de a cere din oficiu înscrierea în cartea funciară a prezentei transmisiuni.----------

Taxele privind perfectarea prezentului contract privesc pe societatea comercială cumpărătoare conform convenției dintre părți. ----------

Redactat, editat şi autentificat la Biroul Notarului Public MONICA TUDORANCEA din municipiu Buzău, astăzi, 29.08.2006, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE

Regia Autonomă Municipală "RAM" BUZĂU
Prin reprezentanți

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentanți

261

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TUDORANCEA MONICA
BUZĂU, B-dul UNIRII
TEL/FAX 038/721696
Operator de date cu caracter personal nr.2078

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2280
din 29.08.2006

În fata mea, TUDORANCEA MONICA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 8FGH, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr. J10/1003/1994, cod fiscal R 6303828, reprezentată la semnarea prezentului înscris de director general TESCARU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, str. [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 04.03.2003, cu CNP [redacted] și director economic, RUSU MARIA, domiciliată în municipiul Buzău [redacted], jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 30.08.1999, cu CNP [redacted]

2. SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de Director General, MOCANU LIVIU MIHAI, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, str. [redacted] jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted] și economist BĂESCU OANA-CĂTĂLINA, domiciliată în municipiul Buzău, cartier [redacted] jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 15.05.2003, cu CNP [redacted] care, după citirea prezentului înscris, au consimțit la autentificarea lui și au semnat toate exemplarele si anexele.

In temeiul art. 8 lit. "b" din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

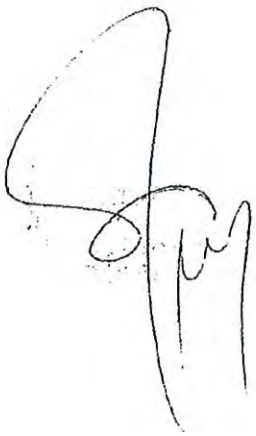
S-a taxat cu 2.310 lei, taxă de timbru cu OP nr. 1202/30.08.2006.

S-a încasat suma de 990lei, taxă întabulare cu OP nr. 1203/30.08.2006.

S-a aplicat timbru judiciar de 5 lei.

S-a încasat suma de 3.790lei, din care onorariu de 3.185lei și T.V.A. 270 lei, cu OP nr. 1204 din 30.08.2006.

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,



ANCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
BIROUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU

Dosarul nr. 7383 / 28.02.2008

INCHEIERE Nr. 7383

Registrator ORSA ANCA
Asistent - registrator BACIU DENISA

Asupra cererii introduse de SC RER ECOLOGIC SERVICE privind INTABULARE DREPT PROPRIETATE, si in baza documentelor atasate:
- contract vanzare-cumparare nr. 563/27.02.2008 emis de BNP TUDORANCEA MONICA;
- contract vanzare-cumparare nr. 2280/29.08.2006 emis de BNP MONICA TUDORANCEA;
- incheiere rectificare nr. 1661/28.02.2008 emis de BNP MONICA TUDORANCEA;
vazand referatul asistentului - registrator, in sensul ca nu exista piedici la inscriere, fiind indeplinite conditiile prevazute in art. 48 din legea 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 500.00 lei achitat prin documentul de plata:
- chitanta nr. 0034368/27.02.2008 in suma de: 500.00 lei,
- chitanta nr. 0034400/03.03.2008 in suma de: 1,350.00 lei,
pentru serviciul: 731

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu numarul cadastral 1252/0;1 in suprafata din acte de 157.01 MPSpatiu comercial inscris in cartea funciara cu numarul 30301 a unitatii administrativ teritoriale Buzau, proprietatea lui REGIA AUTONOMA MUNICIPALA BUZAU de sub B.1,
- imobilul cu numarul cadastral 1252/0;1 in suprafata din acte de 51 MPTeren curti constructii cu C-spatiu comercial in sc-157 mp inscris in cartea funciara cu numarul 4494 a unitatii administrativ teritoriale Buzau, proprietatea lui STATUL ROMAN - CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BUZAU de sub B.1 si sa se efectueze urmatoarele inscrieri:

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE in favoarea: SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 30301/Buzau;
- notare sistare carte funciara nr. 30301 intrucat imobilul constructie a fost transcris in cartea terenului, nr. 4494 sub B.3 din cartea funciara cu nr. 30301/Buzau;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare si de cumparare si de in favoarea: SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA sub B.2 din cartea funciara cu nr. 4494/Buzau;
- notare transcriere constructie din CF 30301 sub B.3 din cartea funciara cu nr. 4494/Buzau;

Prezenta se va comunica partilor.
Cu drept de plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara,se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de instanta competenta din circumscriptia in care se afla imobilul.

Data la data de: 03.03.2008

Registrator,
ORSA ANCA

Asistent - registrator,
BACIU DENISA

CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Încheiat între:

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de **Primarul municipiului Buzău ing. BOŞCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN,** domiciliat în municipiul Buzau. [redacted] id. Buzau, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Politia Buzau, în calitate de vânzator şi----------

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de **Director General, MOCANU LIVIU MIHAI,** cetăţean român, domiciliat în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliţia Buzău, CNP [redacted] **în calitate de cumpărătoare**----------

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOŞCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, vinde liber de orice sarcini, servituţi şi fără nici o rezervă **SOCIETATII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, imobilul-teren în suprafaţa de 51,00(cincizecişiunu) mp,** teren de categoria de folosinţă curţi construcţii situat în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4B, jud. Buzău, cu numărul cadastral 1252/0;1/S, imobil înscris în cartea funciară nr. 4494 a localităţii Buzău, conform Încheierii de carte funciară nr. 7079/27.12.2000 eliberată de Judecătoria Buzău, pe care se află edificate **C1- spaţiu comercial,** în suprafaţa construită de **70,34,mp,** suprafaţa utilă de **67,37mp,** cu **numărul cadastral 1252/0;2 şi C2- spaţiu comercial** în suprafaţa construită de **157,00mp,** suprafaţa utilă de **141,63mp,** cu **numărul cadastral 1252/0;1,** imobile aflate în proprietatea SC RER ECOLOGIC SERVICE BUZĂU SRL, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2280/29.08.2006, de BNP Monica Tudorancea.

Imobilul descris mai sus, care face obiectul prezentului înscris, este proprietatea Consiliului Local al Municipiului Buzău, conform Hotărârii nr. 33/2008, eliberată de Consiliul Local al municipiului Buzău, teren ce s-a aflat în administrarea RAM Buzău, conform Dreptului de administrare nr. 214-219/21.01.2000.-------

Bunul imobil, proprietatea MUNICIPIUL BUZĂU, nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ, fiind liber de sarcini, garantând pe cumpărătoare împotriva oricăror evicţiuni totale sau parţiale, conform art. 1337-1351 Cod civil şi declarăm sub sancţiunea art. 292 cod Penal ca de la data dobândirii şi până la data semnării prezentului contract, nu a intervenit nici o schimbare în situaţia juridică a bunului imobil ce îl înstrăinăm, noi vânzătorii nefăcând nici un act de dispoziţie sau grevare cu privire la obiectul acestui înscris. Acest imobil nu face obiectul vreunei cereri formulate în temeiul Legii108/2001, şi nici nu se află în zona de protecţie a monumentelor istorice. ----------

Unitatea vânzătoare gararantează societatea comercială cumpărătoare împotriva viciilor ascunse sau aparente, a oricărei evicţiuni totale sau parţiale, precum şi pentru faptul că imobilul vândut nu este ipotecat în favoarea vreunei unităţi bancare sau CEC, aşa cum rezultă şi din Extrasul de carte funciară nr.6680/26.02.2008, eliberat de Agenţia Naţională de Cadastru şi publicitate Imobiliară, Oficiul Judeţean Buzău, Biroul de Carte Funciară şi nu face obiectul nici unui litigiu, dar este grevat cu un drept de folosinţă în favoarea RAM Buzău. ----

Preţul integral al vânzării este de **16.289(şaisprezecemiidouăsuteoptzecişinouă)RON, din care suma de 2601RON reprezentand TVA,** care s-a achitat din surse proprii ale societăţii cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanta nr. 56430/25.02.2008 şi OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, în contul vanzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, la preţul integral de **16.289(şaisprezecemiidouăsuteoptzecişinouă)RON, din care suma de 2601RON reprezentand TVA,** care s-a achitat din surse proprii ale societăţii cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanta nr. 56430/25.02.2008 şi OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala judeţeană Buzău, în contul vanzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău. ----------

Societatea comercială cumpărătoare va intra cu acordul vânzătoarei, în stăpânirea de fapt şi de drept asupra imobilului descris mai sus, începând de astăzi, data autentificarii prezentului înscris. ----------

Societatea comercială cumpărătoare prin reprezentant declară că îi este cunoscută situaţia juridică a imobilului, ştie că nu este scos din circuitul civil şi nu este grevat de sarcini fiscale şi în termen de 30 de zile de data autentificării prezentului contract înregistrează dreptul de proprietate la Primăria municipiului Buzău, jud. Buzău.----------

Cu ocazia autentificării prezentului contract, nouă, părților contractante, ni s-a pus în vedere prevederile Legii nr. 87/1994 cu privire la combaterea evaziunii fiscale și la consecințele penale ale nedeclarării prețului real, dispozițiile legii 656/2002, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și dispozițiile punctului 7 din legea nr. 499/2004, cu privire la obligația notarului publlic de a cere din oficiu, înscrierea în cartea funciară a prezentei transmisi, precum și dispozițiile art. 77 pct.1 lit b din Legea nr. 343/2006 privind modificările și completările Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal.----------

Taxele privind perfectarea prezentului contract privesc pe societatea comercială cumpărătoare, conform convenției dintre părți. ----------

Redactat, editat și autentificat la Biroul Notarului Public MONICA TUDORANCEA din municipiul Buzău, astăzi, 27.02.2008, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE

Primaria mun.Buzau,
prin Primar
Constantin Octavian Boscodeala

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentant

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
MONICA TUDORANCEA- cod notar 2073
BUZĂU, B-DUL UNIRII, bloc 8 A, parter
TEL/FAX - 0238/721696

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 583
din 27.02.2008

În fața mea, **MONICA TUDORANCEA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, domiciliat in municipiul Buzau, [redacted] jud. Buzau, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Politia Buzau,

2. SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA, persoană juridică română, cu sediul în municipiul Buzău, str. Unirii, bloc 4B, parter, jud. Buzău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Buzău, sub nr.J10/572/1995, reprezentată la semnarea prezentului înscris de **Director General MOCANU LIVIU MIHAI**, cetățean român, domiciliat în municipiul Buzău, str. [redacted], jud. Buzău, posesor al CI seria [redacted] eliberată la data de 07.04.2005, de Poliția Buzău, CNP [redacted] care, după ce au citit prezentul înscris au semnat toate exemplarele si anexele

In temeiul art. 8 lit. "b" din Legea nr. 36/1995.

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-a încasat suma de.470, din care 395 lei onorariu și 75lei T.V.A., cu chit. nr. 823 din 27.02.2008

S-a încasat suma de 500 reprezentand taxa urgenta intabulare cu chit. nr. 34368/27.02.2008

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- SECRETAR -
Nr. 23.612/2007

1141
2008 02 08

SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE PATRIMONIU, CADASTRU URBAN SI LICITATII

BIROUL JURIDIC SI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

DIRECTIA ECONOMICA

COMPARTIMENTUL AUDIT PUBLIC INTERN

SOCIETATEA COMERCIALA " RER ECOLOGIC SERVICE " S.A. Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter

In baza atribuţiei prevăzute de art. 117, lit. c) din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, vă transmitem alăturat Hotărârea nr. 33 din 31 ianuarie 2008 a Consiliului Local al Municipiului Buzău pentru aprobarea vânzării terenului indiviz şi aferent spaţiilor locative cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter, către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău, în vederea luării la cunoştinţă şi aducere la îndeplinire a sarcinilor care vă revin din conţinutul hotărârii.

SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SECRETAR BUZĂU

NS/MR
ex. 6
06.02.2008

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- CONSILIUL LOCAL -

H O T A R A R E

pentru aprobarea vânzării terenului indiviz și aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bl. 4B, parter, către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 23.612/2007, prin care se propune aprobarea vânzării către Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A. Buzău a terenului indiviz proprietate privată a municipiului, în suprafață de 51,00 mp, aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bl. 4B, parter ;
- raportul Direcției Urbanism și Amenajarea Teritoriului, auditul Compartimentului Audit Public Intern, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile art. 3 din Hotărârea nr. 73/2006 a Consiliului Local al Municipiului Buzău, astfel cum a fost modificată prin Hotărârea nr. 125/2006;
- prevederile art. 1.294 și urm. din Codul civil.

In temeiul art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (5), lit. b), art. 45, alin. (3), art. 115, alin. (1), lit. b) și art. 123, alin. (1) și (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

H O T A R A S T E :

Art.1.- Se aprobă vânzarea prin negociere directă cu Societatea Comercială " Rer Ecologic Service " S.A., cu sediul social în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4B, parter, a terenului indiviz proprietate privată a municipiului Buzău, în suprafață de 51,00 mp, aferent spațiilor locative cu altă destinație decât cea de locuință, situate în municipiul Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter, aflate în proprietatea privată a societății comerciale în baza contractului de vânzare-cumpărare auten-tificat sub nr. 2.280 din 29 august 2006 de Biroul Notarului Public Tudorancea Monica, spații locative înscrise în cartea funciară nr. 1.540 a municipiului Buzău și având numerele cadastrale 1.252/0;1 și respectiv 1.252/0;2.

Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 4.494 a municipiului Buzău, are numărul cadastral 1.252 de sub AI+1 conform încheierii de carte funciară nr. 7.079 din 21 decembrie 2000 eliberată de Judecătoria Buzău - Biroul de Carte Funciară și este identificat conform documentației tehnice cadastrale anexate, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Vânzarea terenului indiviz în suprafață de 51,00 m.p. se face cu prețul de 3.750,00 euro, plătibil în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț propus de Comisia pentru activități economico - financiare, patrimoniu și agricultură la data de 07 noiembrie 2007 pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de către expertul evaluator atestat ing. Stan Constantin - Daniel și Societatea Comercială " Epco Expert Rotaru " S.R.L. Buzău prin experții evaluatori atestați ing. Rotaru Nicu și Rotaru Mioara, precum și plata în condițiile prevăzute de lege a taxei pe valoarea adăugată de 19% aferentă prețului terenului.

Dobânditoarea terenului va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, despăgubirile în sumă de 2,13 euro/zi, plătibile în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, despăgubiri datorate pentru lipsa de folosință prin deținerea fără titlu legal a terenului aferent spațiilor locative, despăgubiri calculate începând cu data de 29 august 2006, va suporta cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de înstrăinare, inclusiv cele privind înscrierea dreptului său de proprietate asupra terenului dobândit în cartea funciară a municipiului Buzău.

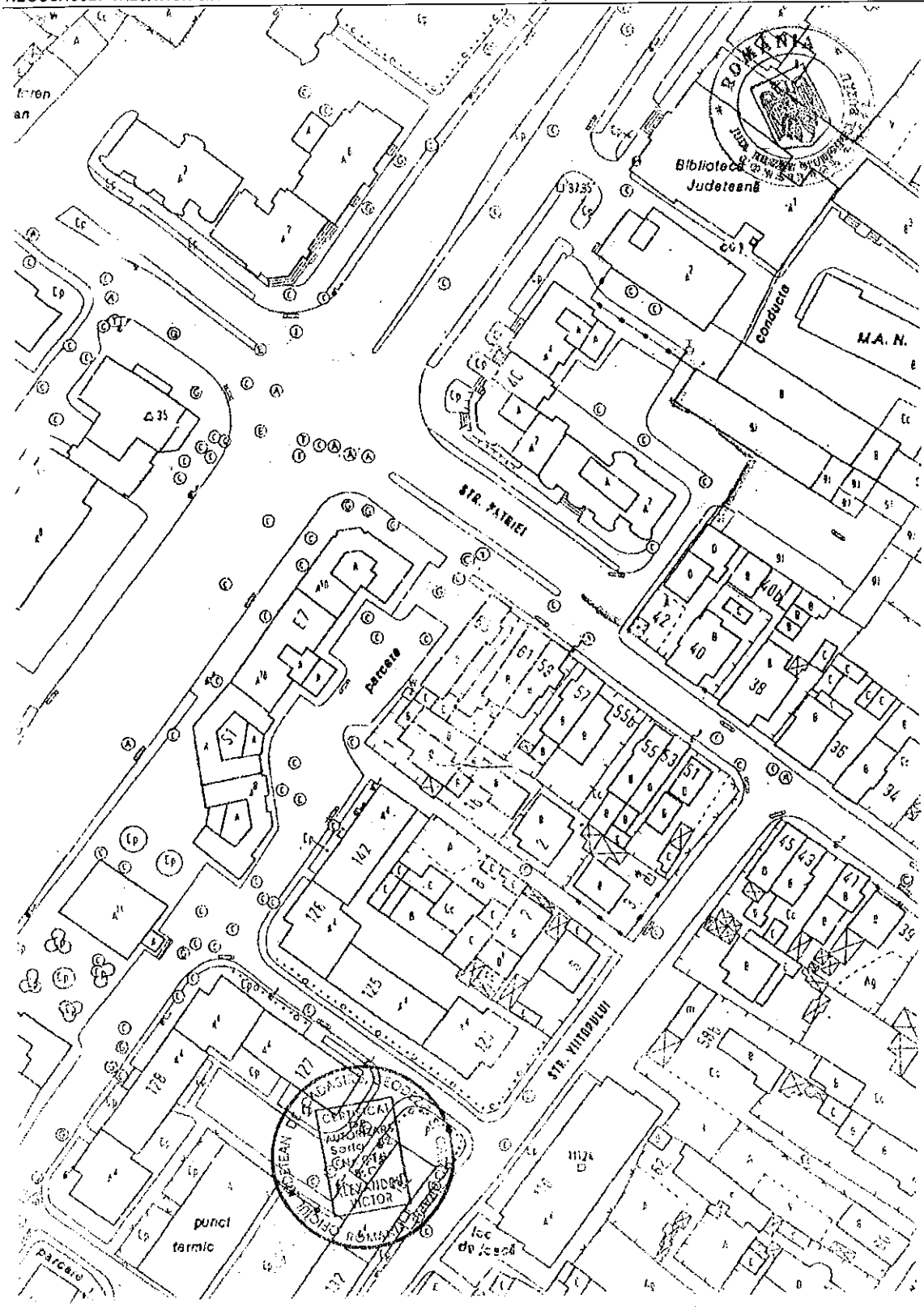
Art.3.- Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Evidență și Administrare Patrimoniu, Cadastru Urban și Licitații, Biroului Juridic și Contencios Administrativ, Direcției Economice și Compartimentului Audit Public Intern, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

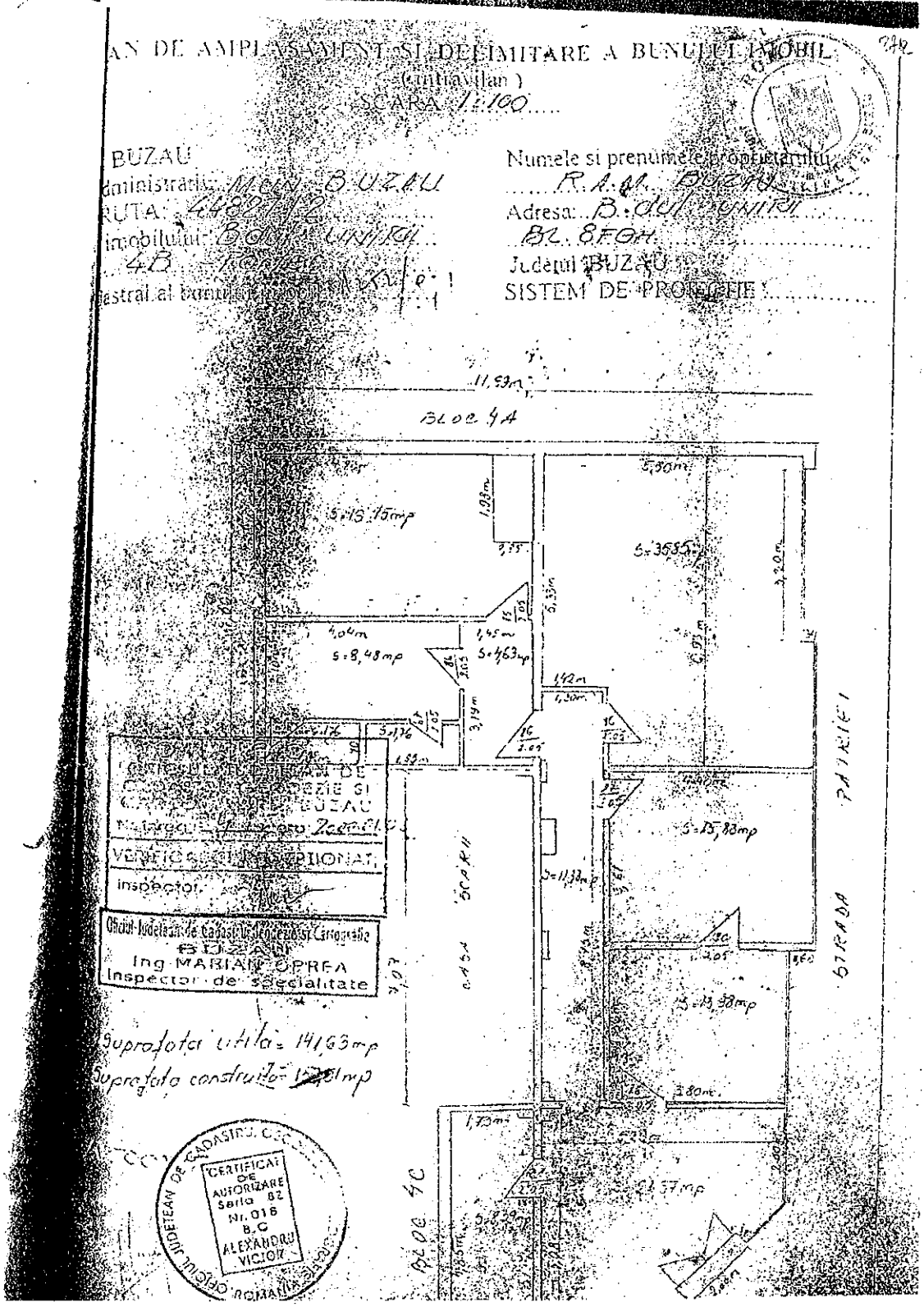
PRESEDINTELE SEDINTEI,
consilier Dan Pătrățanu

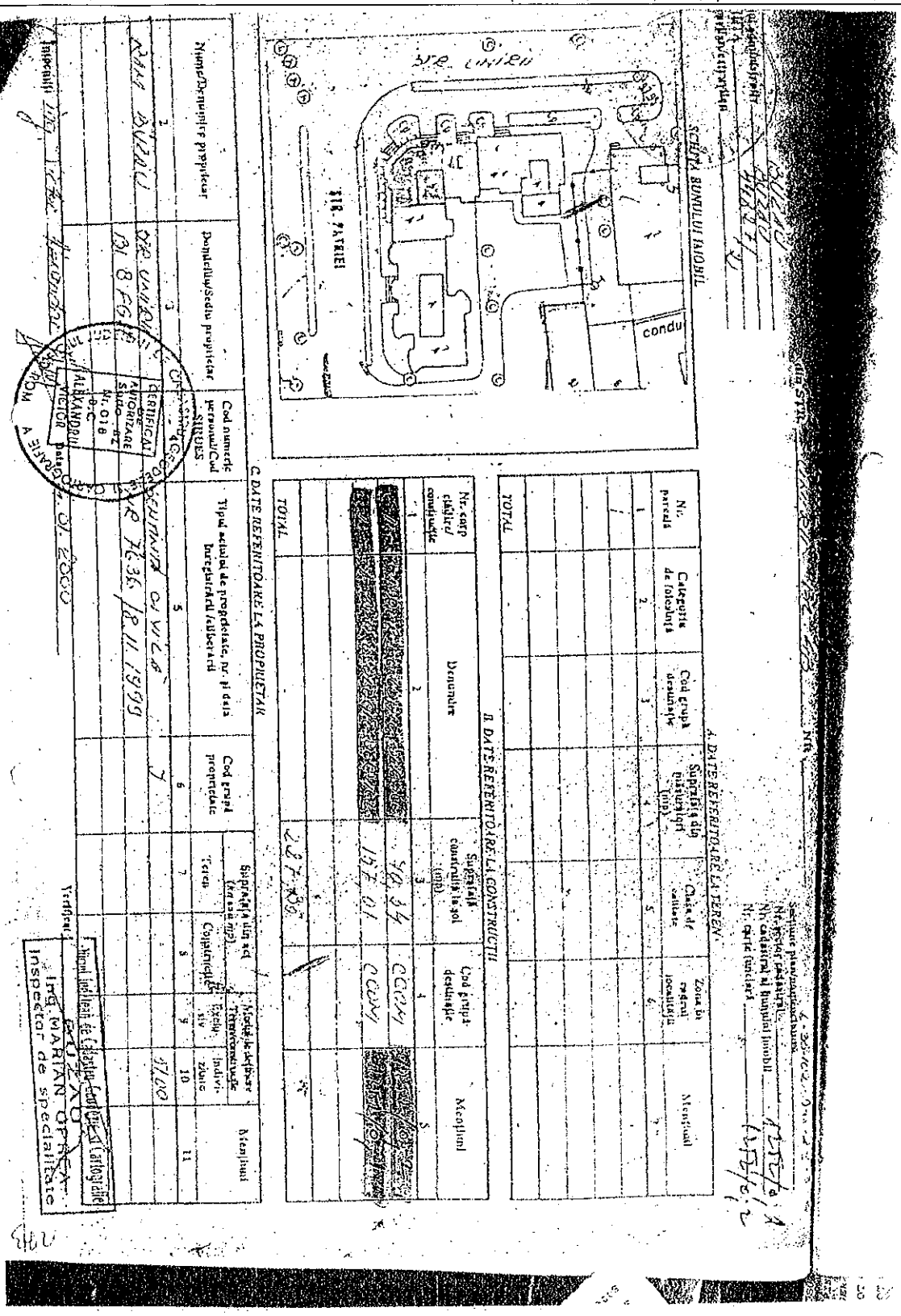
CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

Buzău, 31 ianuarie 2007
Nr. 15

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru, ___ voturi împotrivă și 1 abțineri din numărul total de 21 consilieri în funcție


Biblioteca Judeteana
M.A.N.
STR. PATRIEI
STR. VITEJILOR
parcare
punct termic
loc de joaca


AN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL
(intravilan)
SCARA 1:100
BUZAU
Numele si prenumele proprietarului
R.A.A. BUZAU
Adresa: B-dul UNIRII
BL. 8FOM
Judetul BUZAU
SISTEM DE PROIECTIE
BLOC 4A
BLOC 4C
STRADA PAJURET
VERIFICAT
inspector
Oficiul Judetean de Cadastru, Geodezie si Cartografie
BUZAU
Ing MARIAN OPREA
Inspector de specialitate
Suprafata utila = 141,63mp
Suprafata construita = 1
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BZ Nr. 016 B.C ALEXANDRU VICTOR


SCHITA BUNULUI IMOBIL
STR. PATRIEI
str. Unirii
condu
A. DATE REFERITOARE LA TEREN
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR
Nr. parcela
Categoria de folosinta
Cod grupa destinatie
Suprafata din act (mp)
Cladiri
Zona in cadrul localitatii
Mentiuni
TOTAL
Nr. corp cladire/ constructie
Denumire
Suprafata construita la sol (mp)
Cod grupa destinatie
Nr. crt.
Nume/Denumire proprietar
Domiciliu/Sediu proprietar
Cod numeric personal/Cod SIRUES
Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii/autentificarii
Cod grupa proprietate
Suprafata din act (mp)
Teren
Cladiri
Valoare individuala
Mentiuni
Intocmit [illegible]
Verificat
Inspector de specialitate
MARIAN OPREA
CERTIFICAT AUTORIZARE SIRUES NR. 018

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

Nr. cerere	73351
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168190854

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Buzău

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:4494
Unitate individuală — Nr. cadastral vechi:1252/0;1

Adresa: Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7383 / 28/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2280, din 29/08/2006 emis de BNP Tudorancea Monica (incheiere de rectificare nr.1661/28.02.2008 BNP Tudorancea Monica);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) SC RER SUD SA, CIF:7449237	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4494)	
6834 / 26/01/2018		
Act Administrativ nr. 9756, din 27/10/2017 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 7449237, din 22/06/1995 emis de ORC BUZAU; Act Administrativ nr. 4, din 11/10/2017 emis de RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU;		
B3	-Se noteaza schimbarea denumirii societatii din RER ECOLOGIC SERVICE BUZAU SA in RER SUD SA.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Buzau, Str UNIRII , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau
Părţi comune: Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
21/05/2024, 09:45