



HOTĂRÂRE

privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății 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, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

-convocatorul ședinței Adunării Generale Ordinare a Acționarilor 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. 179¹/CLM/20.06.2024;

-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 acționar 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) și art. 196, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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. – Dispozițiile prezentei hotărâri rămân valabile și în cazul unei amânări/reconvocări a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor de la Societatea Comercială RER SUD S.A. Buzău, cu aceeași ordine de zi.

ART. 3. – Domnul Cătălin Manea, precum și 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.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Consilier local Ionuț – Sorin APOSTU

A handwritten signature in blue ink is written over a red circular official stamp. The stamp contains the coat of arms of Romania and the text "ROMANIA", "JUDEȚUL BUZĂU", "MUNICIPIUL BUZĂU", and "CONSILIUL LOCAL".

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard Pistol

A handwritten signature in blue ink.

Buzău, 28.06.2024
Nr. 149

Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Municipiului Buzău, cu respectarea prevederilor art. 139, alin. (1), coroborat cu art. 5, lit. ee) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 17 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotrivă, din numărul total de 23 consilieri locali în funcție și 17 consilieri locali prezenți la ședință.



REFERAT DE APROBARE

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

Consiliul de Administrație 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 Municipiul 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 [redacted] jud. Buzău, identificat prin C.I. seria [redacted] 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 dezbateri și adoptare.



PRIMAR,
Constantin Toma





RAPORT DE SPECIALITATE

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

Consiliul de Administrație 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 [redacted] jud. Buzău, identificat prin C.I. seria [redacted], eliberată de SPCLEP Buzău la data de 14.12.2017, C.N.P. [redacted], 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 transparentă 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 împotriva), 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 condițiile 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

Se acordă,

20.06.2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe,
agricultură, turism și relații internaționale
Nr. 94/ 26.06.2024**

**RAPORT DE AVIZARE
PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 148 din data de 20.06.2024**

*privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a
Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024,
ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00*

Astăzi, data de 26.06.2024, Comisia pentru tranziția la economia circulară, buget, finanțe, agricultură, turism și relații internaționale, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE NR. 148 din data de 20.06.2024** privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ
FAVORABIL/NEFAVORABIL.**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei,
consilier local Teodor Cojocaru



Secretarul Comisiei,
consilier local Valentin-Marian Dragu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL



Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
administrarea domeniului public și privat al municipiului
Nr. 84/27.06.2024

RAPORT DE AVIZARE
PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 148 din 20.06.2024

privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor
Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00,
respectiv 28.06.2024, ora 14:00

Astăzi, data de 27.06.2024, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, s-a întrunit în ședință de lucru, ocazie cu care a analizat și dezbătut Proiectul de hotărâre privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14:00, respectiv 28.06.2024, ora 14:00.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit **AVIZ FAVORABIL / NEFAVORABIL.**

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei: Nu a fost cazul.

Președintele Comisiei,
consilier local Aurel Gubandru

Secretarul Comisiei,
consilier local Bogdan – Florin Hudîțoiu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL



**Comisia juridică, pentru administrație publică locală, disciplină,
respectarea drepturilor și libertăților cetățenești**

Nr.95/28.06.2024

RAPORT DE AVIZARE

**pentru Proiectul de Hotărâre nr. 148 din 20.06.2024
privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor
Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14.00, respectiv
28.06.2024, ora 14.00**

Astăzi, 28.06.2024, a fost analizat și dezbătut Proiectul de Hotărâre nr. 148 din 20.06.2024 privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății Comerciale RER SUD S.A., din data de 27.06.2024, ora 14.00, respectiv 28.06.2024, ora 14.00.

În urma votului exprimat în cadrul Comisiei, proiectul a primit AVIZ

Favorabil

Amendamente/propuneri acceptate sau respinse în cadrul Comisiei:

Președintele Comisiei

Ionuț Sorin Apostu

Secretarul Comisiei

Vasile Murguleț

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



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 folosință 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 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 [REDACTED], jud. Buzău, identificat prin C.I. seria [REDACTED], eliberată de SPCLEP Buzău la data de 14.12.2017, C.N.P. [REDACTED] 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.

*

*

*



În cazul neîntrunirii cvorumului cerut de lege, Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății **se reconvoacă** pentru data de **28.06.2024**, **având aceeași ordine de zi**, în același loc și la aceeași oră.

La sesiunea Adunării Generale Ordinare a Acționarilor Societății pot participa acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de referință de **01.06.2024**.

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

Acționarii persoane juridice pot fi reprezentați în Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor de către reprezentanții lor legali sau de către alte persoane, fizice sau juridice, în baza unei procuri speciale. Procurile speciale vor fi depuse, în original, la sediul Societății, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Președintele Consiliului de Administrație,
Dr. Radu Merica



Anexa nr. 1

La Convocatorul Adunării Generale a Acționarilor RER SUD S.A.

Detaliem mai jos indicatorii de solvabilitate și lichiditate, calculați pe baza situațiilor financiare încheiate la 31.12.2023, care indică imposibilitatea accesării de surse de finanțare externe, precum și proiecția cash-flowului pentru anul 2024:

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

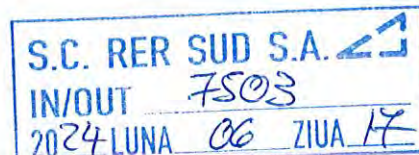


Cash Flow 2024-cumulat societate, la 01.01.2024

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 aneati, din care:	2	8.690.442	12.015.678	11.228.881	10.436.380	9.193.289	8.951.872	6.506.848	6.555.711	6.296.702	6.315.571	6.306.480	6.740.670
furnizori combustibili		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 utilitat		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
tz 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
alii 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
redovente		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
litchete masa		368.367	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	597.394	586.124	580.270
Dobanzii plătite pentru activitatea de exploatare (dacă 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 investitii:	B												
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale, din care:	1	0	476.052	0	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	0	0
Contanterechip 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												0
Dobanzii incasate	4												
Dividende incasate	5												
Numerar net din activitati de investitii	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/Incass scris cont	1	3300000					-2700000						
Plata datorilor 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
Avensur 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	307.825	309.184	310.540	313.902	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	82.283	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	65.456	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 plătite	4												
Numerar net din activitati de finantare	C	2.584.273	-715.928	-715.829	-716.030	-715.932	-3.475.833	-935.376	-935.778	-935.579	-935.680	-935.582	-935.683
Cresterea neta a numerarului si echivalenteor de numerar (A+B+C)		4.469.645	-3.061.577	-1.674.661	-961.580	-1.092.155	-3.578.703	-1.821.531	-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

Către,

CONSILIUL LOCAL BUZĂU**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,



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**



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 -

Neoconsult Valuation S.R.L.

Cod unic de înregistrare: RO 23814288 | Nr. Registrul Comerțului: J40/12423/2013

Cod IBAN: RO70 INGB 0000 9999 0575 8832 | Banca ING BANK N.V. AMSTERDAM | Capital social 50.000 RON

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 sarpanita 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 bazinele 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 reseaua 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 inscrite 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, tranzacționabil și 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 referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 – Raportare (IVS 103)

SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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:

- o Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimataile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- o Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- o Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- o Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea pe cost la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și 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 și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți;

Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.



Condiții limitative:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți 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 proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

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 reseaua 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, tranzacționabil și 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 SA in calitate de destinatar.**

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei 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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

2.4.1. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare perioadei **februarie-martie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Opinia privind valoarea de piață a proprietății imobiliare a luat în considerare datele și informațiile deținute sau culese și analizate de evaluator până la **data evaluării 20.02.2024, data raportului este 18.03.2024**.

2.4.2. Data inspecției

Inspectia proprietății imobiliare a fost efectuată de evaluator în prezența reprezentantului din partea proprietarului în data de 20.02.2024.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a realizat identificare clădirilor și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

2.4.3. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei și în valută. Cursul de schimb valutar utilizat este de 4,9773 RON / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de 20.02.2024. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).



2.5. Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ⇒ Schitele și suprafețele proprietății;
- ⇒ Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- ⇒ Dotarea cu utilități și cai de acces;
- ⇒ Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă;
- ⇒ Informații privind piața imobiliară locală (vânzări, chirii etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ⇒ Reprezentanți autorizați ai **S.C. RER SUD S.A.**, pentru informațiile juridice, suprafețe, istoric, și chirie pentru utilizare, despre dotare, utilități, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ Agenți imobiliari, surse publice de informare imobiliară (site-uri internet, presa, cataloage etc) care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

2.6. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atestă dreptul de proprietate și a informațiilor legate de istoria și exploatarea proprietății, furnizate de către reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

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(l)	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, tranzacționabil și 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 sarganta 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 rețeaua de energie electrica, apa, canal.

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

Construcții utilizate în 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 pieti 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 creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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 guvernare (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.

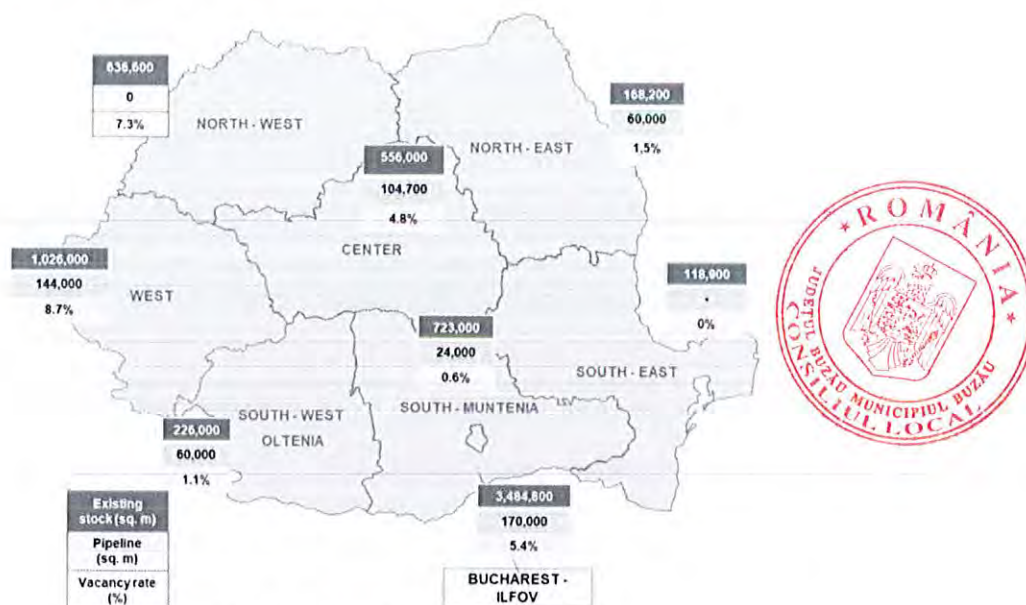
7. Reconfigurarea lanțurilor de aprovizionare: În contextul schimbărilor rapide de cerere și preferințe ale consumatorilor, lanțurile de aprovizionare trebuie să fie flexibile și adaptabile. Companiile caută modalități de a reconfigura lanțurile de aprovizionare pentru a răspunde rapid schimbărilor pieței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

Contractia 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 reloca 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 intermediare 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-pest-60-s-a-facut-direct-i-373007>

INFORMATII DE PIATA - SPATII INDUSTRIALE – REVISTA VALOAREA

Conform datelor prezentate de companiile de specialitate în 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 obținabil 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 considerare 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	Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, 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

VALDAREA • 10 ANI | Q4 2023 65



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

Colliers International							
Segment de piață	Indicatori	București		Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, 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			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	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%				
	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 AN



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

» Darian DRS

Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Orășe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, 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, mediu (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

VALIDAREA • 10 ANI | Q4 2023 67



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

Cushman & Wakefield Echinox			
Segment de piață	București	Orase primare (Bașt, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orase 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% Brașov: 7% Timișoara: 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 suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.25 pentru suprafețe > 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 AN



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

iO Partners - JLL preferred partner

Segment de piață	București	Orase Primare (Iasi, Cluj, Timisoara, Brasov, Constanta)	Orase 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, mediu (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%

VALIDAREA • 10 ANI | Q4 2023 69



INFORMAȚII DIN PIAȚĂ Q3 2023

Knight Frank			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Sibiu, Oradea, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 20	11-14.5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 13-16		
	periferic: 8-11		
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, meda (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 VALOAREA • 10 ANI

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip: industrial - depozit. Acest tip de spațiu este atractiv pentru o serie restrânsă de potențiali utilizatori.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare cu destinație industrială din Jud. Buzau, zona Mun. Buzau.



În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Chiria cerută este cuprinsă în intervalul 2,5 – 4 euro/mp/lună pentru spațiile industriale funcție de dotări, 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.

Având în vedere caracteristicile, poziționarea proprietății și accesul, evaluatorul a luat în calcul o chirie totală de 3,7 eur/mp arie utilă.

Rata de capitalizare

Compania	Segment de piață	Orase secundare			Observatii
		Chirie medie clădire clasa A - euro/mp/lună, în funcție de suprafața închiriată	Rata medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)	
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, publicată de ANEVAR

Pentru proprietățile industriale din orașele secundare rata de capitalizare variază între 8,25% – 10,5%. Rata de capitalizare considerată (calculată) pentru proprietatea evaluată este de 9,9%.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

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

Oferta pentru închirieri de proprietăți industriale

Oferta de proprietăți de tip industrial pentru închiriere în Buzau se manifestă din partea următorilor participanți pe piață :

- proprietari care dezvoltă o afacere în sine din închirierea spațiilor;
- proprietari care dețin spații în exces și care le închiriază pentru a-și crește veniturile;

Motivul principal al dezvoltării acestei piețe este nivelul chiriilor practicate pe piața timisoreană, nivel care permite recuperarea investiției în achiziționarea și modernizarea acestor spații într-un interval de timp între 3-5 ani.

Numărul de proprietăți de tip industrial oferite spre închiriere este relativ redus pentru zonele industriale.

Spațiile industriale sunt concentrate în mare parte în zona industrială a orașului. 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 în medie cu 1,5-2,5 euro/mp/lună. Cele mai noi se închiriază în medie cu 2-4,5 euro/mp/lună. Nivelul chiriilor este influențat și de suprafața închiriată, precum și de dotări.



- 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.	Locația	Tipul	Arta (mp)	Preț (EUR)	Sursa	Localizare	Finisaje	Utilități	Dotari
1	str. Orizontului, Buzau	hala+brown	1 900	930 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spate-comerciale/buzau/transilvania/spatiu-industrial-de-vanzare-X9064007utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spate-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-spate-comerciale/buzau/stalpu/spatiu-industrial-de-vanzare-XC88142697utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spate-comerciale-stalpu&utm_term=300000-0-1347	zona rurala	medi	en. el. apa, fosa	
3	Loc. Vernesb	hala	3 000	400 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spate-comerciale/buzau/vernesb/spatiu-industrial-de-vanzare-XC88140997utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spate-comerciale-vernesb&utm_term=400000-0-16000	zona rurala	infnoare	en. el. apa, fosa	
4	Zona Verguleasa, Buzau	hala	6 729	500 000	https://www.imobiliare.ro/vanzare-spate-comerciale/buzau/tud-esi/spatiu-industrial-de-vanzare-XANN14023utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-spate-comerciale-buzau&utm_term=500000-0-6866	zona rurala	infnoare	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-DhM5BzHnX7nPreviewActive=0&slideIndex=3	zona rurala	supencare	en. el. apa, fosa	
6	Sos. Brailei, Buzau	hala+brown	3 834	2 900 000	https://www.olx.ro/d/oferta-proprietate-industriala-mun-buzau-de-vanzare-inchiriere-IDqKpZ2.html	zona periferica	supencare	en. el. apa, canal gaze	sistem alarma, supraveghere video
7	Zona Verguleasa, Buzau	hala	2 200	207 000	https://www.storia.ro/to/oferta-buzau-hala-de-vanzare-soseaua-braila-IDlevHn7_gi=112v9m?_ga=1MAYMDK100UwN4NjwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNzNS4tE3MDxMDg5OTUwMCHwLjA	zona rurala	infnoare	en. el.	
8	str. Pasagului, Buzau	hala+brown	2 500	495 000	https://www.olx.ro/d/oferta-vand-inchiriez-hala-depozit-spate-comerciale-teren-5831-mp-in-oras-IDt4oN.html	zona mediana	infnoare	en. el. apa, canal gaze	
9	Zona Verguleasa, Buzau	hala	2 164	102 000	https://www.storia.ro/to/oferta-spau-industrial-de-2-164mp-de-vanzare-zona-verguleasa-buzau-Dmwd8Hn7_gi=117v9m?_ga=1MAYMDK100UwN4NjwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNzNS4tE3MDxMDg5OTUwMCHwLjA	zona rurala	infnoare	en. el.	
10	str. Depozitelor, Buzau	hala+brown	1 478	600 000	https://www.storia.ro/to/oferta-parc-industrial-privat-in-or-buzau-hala-teren-Dy6R8Hn7_gi=117v9m?_ga=1MAYMDK100UwN4NjwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNzNS4tE3MDxMDg5OTUwMCHwLjA	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 în medie cu 1,5-2,5 euro/mp/lună. Cele mai noi se închiriază în medie cu 2-4,5 euro/mp/lună.

OFERTE CHIRII: Jud. Buzau									
Nr. crt.	Locația	Tipul	Arta (mp)	Preț (EUR/mp/lună)	Sursa	Localizare	Finisaje	Utilități	Dotari
1	Sos. Spataru, Buzau	hala+brown	1 500	4,0	https://www.storia.ro/to/oferta-hala-de-inchiria-Dy000Hn7_gi=117v9m?_ga=1MAYMDK100UwN4NjwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNzNS4tE3MDxMDg5OTUwMCHwLjA	zona periferica	supencare	en. el. apa, fosa	sistem alarma, supraveghere video
2	Posta Calnau	hala	480	4,4	https://www.olx.ro/d/oferta-hala-de-inchiria-DhUw3T.html?PreviewActive=0&slideIndex=7	zona rurala	supencare	en. el. apa, fosa	supraveghere video
3	str. Chiristiei	hala	320	8,0	https://www.pub24.ro/anunturi/imobiliare-de-inchiria-spate-comerciale-spate-comercial-inchiriez-spate-comerciala33362h3477489e1f4p1page9h.html	zona centrala	medi	en. el. apa, canal gaze	
4	str. Haduului, Buzau	hala+brown	320	7,8	https://www.imobiliare.ro/inchiria-spate-comerciale/buzau-1-decembrie/spatiu-comercial-de-inchiria-XC88142997utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriez-spate-comerciale-buzau&utm_term=2500-0-320	zona periferica	supencare	en. el. apa, canal gaze	
5	zona Piatra, Rm. Sarat	hala	1 500	3,3	https://www.imobiliare.ro/inchiria-spate-comerciale/buzau/tamnicu-sarat/spatiu-industrial-de-inchiria-XC88143P87utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriez-spate-comerciale-ramnicu-sarat&utm_term=5000-0-1500	zona mediana	medi	en. el. apa, canal gaze	
6	Sos. Brailei, Buzau	hala+brown	300	6,7	https://www.storia.ro/to/oferta-hala-industriala-zona-soseaua-braila-ID28xHn7_gi=117v9m?_ga=1MAYMDK100UwN4NjwNzE5Mjc4*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNzQwODYxNzNS4tE3MDxMDg5OTUwMCHwLjA	zona periferica	supencare	en. el. apa, fosa	
7	Alte Industriale, Buzau	hala	1 000	5,0	https://www.imobiliare.ro/inchiria-spate-comerciale/buzau/industrial/spatiu-industrial-de-inchiria-XC881423G7utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriez-spate-comerciale-buzau&utm_term=5000-0-2000	zona periferica	medi	en. el. apa, canal gaze	
8	Loc. Buzau (DN 28 Buzau - Urziceni (Sos. Spatarului))	plaf. bet. hala brown + hala hala	25 000 11 295 446 876	0,75 2,5 6,6 2,5	Tranzacție - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2014-2019)	zona periferica	medi	en. el. apa, canal	
9	Zona Industriala, Buzau	hala+brown	1 665	4,2	Tranzacție - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2020-2025)	zona periferica	supencare	en. el. apa, canal gaze	sistem de supraveghere video, sistem de alarma
10	Maracineni, Buzau	hala	634	3,8	Tranzacție - contract inchiriere pe perioada de 5 ani (2017-2022)	zona rurala	supencare	en. el. apa, fosa	sistem de supraveghere video

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

În ceea ce privește piața imobiliară a proprietăților de tip industrial din Buzau, aceasta va avea o tendință de stagnare sau chiar de scădere a pretului de vânzare și al chiriilor practicate la acest moment. Acest lucru se datorează faptului că majoritatea proprietarilor de astfel de proprietăți solicită preturi de vânzare sau chirii relativ mari, care nu au o justificare economică.

Pe lângă acestea trebuie luat în considerare și faptul că cererea solvabilă este limitată datorită noilor politici bancare.

Pe fondul economic actual, având în vedere situația de pe piața bancară: scăderea gradului general de îndatorare, creșterea dobânzilor, scăderea drastică a numărului de tranzacții pe piața specifică, limitarea unor activități economice, urmează o perioadă de scădere a cererii; crește oferta în raport cu cererea; există posibilitatea scăderii prețurilor.

Factorii principali ai scăderilor sunt prețurile ce depășesc posibilitățile reale ale cumpărătorilor, înăsprirea politicilor de creditare și în 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

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

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE	
	TEREN LIBER	Propri. Industrială
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 - euro		53.779
Grad de ocupare %		80%
Venit Brut din Exploatare - VBE - euro		43.023
Cheltuieli exploatate %		7%
Cheltuieli exploatate - 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 (Etapе 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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, 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.

Etapе 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 preliminară 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 preliminară a pietei imobiliare, la un curs de schimb de 4,9773lei/Euro.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			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	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Loc. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau	Sos. Spatarului Imai favorabil	Zona Socar - Centura (similar)	Zona Ursus - Lukoil (mai favorabil)
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata Impl:	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 / termoficare / alte)	en. el, apa, canal	langa proprietate	langa proprietate	langa proprietate
8					
9	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
10	Cea mai 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 COMPARATIE		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
Suprafata (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
	Preț de vânzare 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				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru Restricții 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		0	0	0
	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		0	0	0
	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				
	Utilități (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;
- Caracteristici 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 industrial/comerciala, avand cotate mai bune comparativ cu cele pentru dezvoltare industrial, 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 prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metoda de segregare a costului, respectiv în baza "*COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE. CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE ȘI AGRICOLE. CONSTRUCȚII SPECIALE*" editate de către Editura IROVAL în 2010, autor Cornelii Șchiopu și Indici de actualizare 2024. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Insumarea costurilor totale.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

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

- deteriorarea fizică
- neadecvarea funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

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

Costul de înlocuire net

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



Fise de calcul 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)	Coefficient treapta salarizare	Coefficient 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)	Coefficient treapta salarizare	Coefficient 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 plata	4,0
Chirie obtenabila proprietate	3,7
Pierdere de chirie	0,3
Pierdere anuala bruta	4.361
Grad de ocupare al pietei	80%
Pierdere anuala neta	3.489
Rata capitalizare plata	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											%	leu	%		leu	%	leu				%	leu																		
																										3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22																						
Bicouri	5404-C1		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																						
	5404-C2		36,00	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																						
	5404-C5		106,00	140	15.100	43	80	0	54%		56%	8.100	0%	0	7.000	19%	1.400	63%	9.500	5.600	27.900																						
	5404-C6		193,00	140	27.000	43	80	0	54%		56%	14.500	0%	0	12.500	19%	2.400	63%	16.900	10.100	50.300																						
	5404-C7		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																						
	5404-C8		138,00	140	19.300	43	80	0	54%		56%	10.400	0%	0	8.900	19%	1.700	63%	12.100	7.200	35.800																						
	5404-C9		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																						
	5404-C10		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																						
	5404-C11		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																						
	5404-C12		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	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		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 (labordarea prin cost)																																											

Valoare proprietate	413.587	EURO
(abordarea prin cost)	2.058.583	RON



4.2.3 Abordarea prin venit

Metoda de venit reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăți imobiliare, considerând proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

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

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

$$V_{\text{prop}} = \frac{VNE}{c}$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea câștigului 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 potențial (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 estimează venituri (brute și nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute pe piața liberă).

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

$$VBP = \text{chirie EUR/ mp/lună} \times \text{Suprafața utilă (mp)} \times 12 \text{ luni EUR/an}$$



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:				
	Suprafata utila inchiriala (mp):	1.211,25 m ²	1.000,00 m ²	876,00 m ²	1.665,00 m ²
	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 antincendiu
3	C.M.B.U. spatiu:	hala+birouri	hala	hala	hala+birouri
	Pret unitar (euro / m ²)		5,0 €/m ²	2,5 €/m ²	4,2 €/m ²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - ESTIMARE CHIRIE					
Nr. crt.	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Spații comparabile oferite spre închiriere		
			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
	Suprafata utila inchiriala (mp)	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 m²	1.665,00 m²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriul 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/m ²)		-0,5 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		4,5 €/m ²	2,5 €/m ²	4,2 €/m ²

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 €/m ²	0,3 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		4,5 €/m ²	3,0 €/m ²	4,2 €/m ²
2	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	1.211,25 m ²	1.000,00 m ²	876,00 m ²	1.665,00 m ²
	Ajustare procentuala		-5%	-5%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		-0,2 €/m ²	-0,2 €/m ²	0,0 €/m ²
	Finisaje	medii	medii	medii	superioare
	Ajustare procentuala		0%	0%	-10%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	-0,4 €/m ²
	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 €/m ²	0,0 €/m ²	-0,1 €/m ²
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	fara	sistem de supraveghere video, sistem de alarma si sistem antincendiu
	Ajustare procentuala pentru alte dotari/amenajari		0%	0%	-5%
	Ajustare unitara pentru alte dotari/amenajari		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	-0,2 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-8%	-5%	-18%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-0,4 €/m ²	-0,2 €/m ²	-0,8 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		4,1 €/m ²	2,9 €/m ²	3,4 €/m ²
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 €/m ²	0,3 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		4,6 €/m ²	3,1 €/m ²	3,4 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		4,6 €/m ²	3,1 €/m ²	3,4 €/m ²

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	3,1 €/m ² si 4,6 €/m ²
Media chiriei unitare:	3,7 €/m ²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitara este:	la limita inferioara a intervalului
Astfel, chiria unitara considerata este:	3,7 €/m ²



Amplasament industrial – Mun. Buzau, BUZAU-VADU PASII-Teren aferent Statie Epurare, Jud. Buzau

Explicarea ajustărilor aplicate în GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - > ESTIMARE CHIRIE				
Nr. crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluare:	Spatii comparabile oferite spre inchiriere	
			Comparabila 1	Comparabila 2
0	Tip comparabila	-	oferta	Comparabila 3
		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
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. Spatanului) - 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
2	CHARACTERISTICI FIZICE			
	Maxime	1.211,25 m²	1.000,00 m²	876,00 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
	Finisaje	medii	medii	superioare
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	en. el., apa, canal	en. el., apa, canal, gaze	en. el., apa, canal
		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
	Alte dotari/amenajari	fara	fara	fara
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	C.M.B.U. spatiu	hala+birouri	hala	hala
		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

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

Tinând cont de condițiile 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 capacității de exploatare.

Pentru imobilul în cauză, cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar și recunoscute de piață reprezintă cca. 7% din venit.

$$\text{Cheltuieli} = VBP * 7\%$$



În mod curent, pe piata locală a chirilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd și modul în care sunt repartizate între proprietar și chirias cheltuielile de exploatare :

CHELTUIELI DE EXPLOATARE	REPARTITIE CHELTUIELI DE EXPLOATARE PROPRIETAR/CHIRIAS
FIXE - taxe proprietate - asigurare - alte taxe	Proprietar Proprietar Proprietar
VARIABLE - management si administratie - electricitate, apă, canalizare, salubritate - încălzire - mentinerea capacității de exploatare	proprietarul urmărește periodic modul cum este exploată proprietatea chirias chirias proprietar

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.

$$VNE = VBE - CHELT.$$

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzării de proprietăți comparabile.

Pentru proprietatea în cauză, cu destinația de spațiu comercial, rata de capitalizare este considerată ca = 9,9%.

	Comparabila A str. Orizontului, Buzau	Comparabila B Loc. Stalpu	Comparabila C Loc. Vernesti	Comparabila D Loc. Maracineni	Comparabila E Sos. Brailei, Buzau	Comparabila F Zona Verguleasa, Buzau	Comparabila G str. Depozitelor, Buzau
Localizare							
Suprafata teren in eces	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
Rata de capitalizare aferenta veniturilor bruta 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
Multipliatorul 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 capitalizării veniturilor este de :

$$V = VNE / c$$

Calculul prin metoda capitalizării directe este prezentat în următorul tabel:



Specificatie	Identificare	Sc		Scd		Su	Chirie unitară obținută eur/mp/luna	VBP eur/an	GO	VBE eur/an	Cheltuieli aferente proprietății				VNE eur/an	Rata de capitalizare %	Cost conversie / reparatii		Valoare de piață (venit)		Valoare de piață (venit)		
		mp	3	mp	4						mp	Asigurat	Administ	TOTAL			eur/mp	eur	lei				
1	2						6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19			
TEREN	5404-C1	60,00	60,00	51,00	3,7	2.264	80%	1.811	160	20	23	202	11%	1.609	9,9%	0	0	16.251	80.886				
	5404-C2	38,00	38,00	32,30	3,7	1.434	80%	1.147	101	13	14	128	11%	1.019	9,9%	0	0	10.292	51.226				
	5404-C5	108,00	108,00	91,80	3,7	4.076	80%	3.261	91	11	41	143	4%	3.118	9,9%	0	0	31.493	156.750				
	5404-C6	193,00	193,00	164,05	3,7	7.284	80%	5.827	163	20	73	256	4%	5.572	9,9%	0	0	56.279	280.117				
	5404-C7	59,00	59,00	50,15	3,7	2.227	80%	1.782	157	20	22	199	11%	1.582	9,9%	0	0	15.954	79.557				
	5404-C8	138,00	138,00	117,30	3,7	5.208	80%	4.166	116	14	52	182	4%	3.984	9,9%	0	0	40.245	200.311				
	5404-C9	142,00	142,00	120,70	3,7	5.359	80%	4.287	378	47	54	479	11%	3.808	9,9%	0	0	38.468	191.467				
	5404-C10	253,00	253,00	215,05	3,7	9.548	80%	7.638	675	84	95	854	11%	6.784	9,9%	0	0	68.529	341.089				
	5404-C11	41,00	41,00	34,85	3,7	1.547	80%	1.238	109	14	15	138	11%	1.099	9,9%	0	0	11.104	55.268				
	5404-C12	25,00	25,00	21,25	3,7	944	80%	755	66	8	9	84	11%	671	9,9%	0	0	6.780	33.746				
	5404-C14	368,00	368,00	312,80	3,7	13.888	80%	11.110	351	44	139	533	5%	10.577	9,9%	0	0	106.838	531.765				
	CONSTRUCTII	1.425,00	1.425,00	1.211,25	3,7	53.779	80%	43.023					3.199	7%	39.824		0	402.263	2.002.182				
	teren aferent	6.171,00								inclus in chiriea constructiilor existente 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	7%	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
(abordarea prin venit)

402.263 EURO
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 obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	2.002.182 LEI, echivalent 402.263 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN VENIT
VALOAREA NU ESTE INFLUENȚATĂ DE T.V.A. LA BAZA ESTIMĂRII AU STAT TRANZACȚIILE DE INCHIRIERE, MAJORITARE PE PIAȚA 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 :





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

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Prezentare generala

Suprafata	4.141 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	da	Tip vanzator	agentie

Descriere

EXCLUSIVITATE!

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre vanzare teren intravilan situat in zona Sos. Spatarului in suprafata de 4141 mp, cu o deschidere stradala de 34.39 ml, cu cadastru si intabulare, pretabil oricarui tip de activitate sau de constructii (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

Infrastructura	Fără informații
Comodități	Fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat
Securitate	Fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/exclusivitate-teren-intravilan-sos-spatarului-IDSWHA.html>

Administratia acestor date este S.C. C&K
Online Services S.R.L. (Buzau) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Agentie imobiliara
PRO IMOB Manolache & Partners

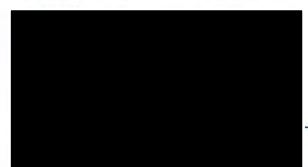


0785 404 283

Romania, Maresti, Sapoca Buzau
(localitate)

Vezi toate ofertele





Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vandator >

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vandator privat.

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Arata mai multe

Postat 12 Iulie 2023

Vând teren intravilan 1700mp

42 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1.700 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

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

DESCRIERE

Vând teren intravilan cu suprafata de 1700 mp in municipiul Buzau. Terenul se afla in zona de teren din cartierul Orizont, in spatele cenzinarii Societati Nord. Pretul este de 42€/mp. Pentru mai multe detalii Ricu 07*****62

ID: 04056934

Vizualizări: 686

Reportează

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



PUBLICITATE





Postat 15 februarie 2024

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

80 € Pretul e negociabil

Publicate

RATA DE LA 3 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Ferisiera fizica

Suprafata utila 3 000 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Publicitate

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Vand teren intravilan municipiul Buzau, zona Lukoil/Foca de Bere, cu acces din str. Veteranilor-str. Bazalt 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 (construcții administrative, comerciale, asistente sociale-spitale, spatii servicii, parc industrial sau locuinte si functiuni complementare locuinte). Pretul este in euro/imp. negociabil. Pentru detalii 07*****37 (mesaj whatsapp)

ID: 2023900127

Vizualizări: 5429

Raportează

<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 (1)

15 iul 2021
Publicat pe 15 februarie 2024



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Buzau,
Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în cazul acestui anunț.

Arată mai multe ▾

Publicitate

KIWI K FINANCE™

Expert de ajutor în credite

Veni acces la peste 180 de credite gratuite!

AM NOUVE SA (IMMUNIZAT)

333 Lei

VOLUNTATATEA IMMUNITATULUI

360 Euro

1.94 Lei

Rata lunara

APLICA ACUM

Publicitate

Europa-Camioane.com

to 1 la alocare de muncă, pentru a putea face





PRIVAT

Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALIZARE

Buzau, Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Pornit 07 iunie 2023

Teren pentru constructii - Buzau - Sos. Spătarului

75 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extremă / Intravilan, Intravilan Suprafata utila: 6135 mp

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Buzau (Soseaua Spătarului), 2 variante:

- Suprafata: 6135 mp, deschidere la sosea 53 ml, pret 75 euro / mp
- Suprafata 3000 mp + 20 m x 150 m, deschidere la sosea 20 m, Pret 87 euro / mp.

ID: 049770348 Vizualizări: 256 Raportează



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





Teren de vanzare in Buzau_OMV Petrom SA

Buzau, Buzau

3 505 740 €

58 C/m²

Propune un pret

Rata estimată:
86.455 RON /luna

Avans:
2.603.012 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă: 60.587 m²

Locație: urbana

Vizionare la distanță: Cere informații

Tip teren: Cere informații

Dimensiuni: Cere informații

Tip vânzător: agenție

Descriere

OMV Petrom SA vinde teren in Buzau Str. Hipodrom nr. 28 Jud. Buzau. Terenul are suprafata de 60.587mp.

Împreună 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 intervalul orar 9-17.

OMV Petrom SA

Harta



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

Forma de contactare a agentiei imobiliare Storia.ro. Contine campuri pentru nume, email, telefon si un buton de trimitere a mesajului.

118 / 2009
Activități de evaluare și servicii S.C. OX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)
Trimite mesajul

Raportează



OFERTE VANZARE SPATII:

Hala productie +birouri+teren pe fosta strada Transilvaniei

930.000 € + TVA

Buzau, zona Transilvaniei - Vezi hartă



Ascunde anunț | Raportează anunț

Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: X9KI0400C

Tip imobil:

Denumire imobil:

Productie/Service:

S.C. Arccons S.R.L.

Suprafață totală:

Suprafață teren:

Înălțime spațiu:

Publicat la: 16.06.2023

1.900 mp

3500 mp

7 m

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă



ALTE DETALII

Hala industrială+spatii de birouri+spatii depozitare Curent 380 toate utilitățile

Lanțul Romcarburi, pe strada Orientului (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

Stalpu - Vezi hartă



Salvează



KING IMOBILIARE

Acces la site-ul nostru

KING IMOBILIARE BUZAU



0374 451 090

0720 762 675



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Email

Link



Ascunde anunț

Raportează anunț



Vezi hartă

Specificații

ID Anunț: K08814269

Actualizat în 25.01.2024

Tip imobil

Logistica

Suprafață totală

1 343 mp

Suprafață totală clădire

1 343 mp

Suprafață teren

5430 mp

Înălțime spațiu

4 m



Notițe

Comisioane

Adaugă

ALTE DETALII

ID INK&B7C KING MOBILIARE va propune spre VANZARE/INCHEIERE o HALA INDUSTRIALA cu suprafata de 1345mp si teren cu G.S=5629mp in STALPU la 7km departare de Orasu Buzau, cu acces rapid la soseaua E677 BUZAU-MIOBESTI.
 Are o inaltime de 4m si este construita din zidarie. Foraj nou, apa potabila.
 Cladirea este predestinata pentru orice fel de activitate comerciala, industriala sau depozitare.
 Va asteptam sa o vizionati impreună Agentul nostru Petre.

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 3%-TVA

Nr. terose:

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)

pret vanzare: 300000

moneda vanzare: EUR

moneda vanzare mp:

Disponibilitate proprietate: (medie)

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 €

📍 Vernesti - Vădușeni



🔍 Ascunde anunt

📍 Inapoi la anunt



Specificatii

Clasare: AC851099

Tip imobil:

Logistica

Suprafata totala

Proiectat in 11/01/2004

16 000 mp

Suprafata totala a cladirii

16 000 mp

Suprafata teren

16000 mp

Notițe

Adaugă o notă nouă



Adaugă

ALTE DETALII

Fișă IMOBILIARIE la propunere spre VANZARE, un SPATIU INDUSTRIAL + HALE INDUSTRIALE, in zona Buzau

Pentru mai multe detalii despre proprietate de 16.000 mp, va rugam contactati agentul nostru de 2.000 mp

Varietăți de sală / sistem de încălzire

Agent: Nicolae Anghel

ALTE DETALII PREȚ

Cumprător Standard

Ter. Teraza

Ter. grupuri sanitare: 0

Suprafata construita: 3000 mp

Ter. grupuri: 0

Ter. grupuri: 0

Alte detalii zone: Amenajare strazi (Asfaltat, beton, etc.)

Alte detalii:

Utilitati: D/L, E/L, gaze, apă caldă / apă caldă

Finisaje: Stare interioară (Necesita renovare) / interioară (Finisaj)

Finisaje:

Preț vânzare: 400000

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR

Preț de vânzare: EUR



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

Vanzare proprietate industriala Buzau 21.044mp

500.000 € + TVA

Buzau, Zona Sud-Est, Vezi harta



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Accunde anunt

Raportul de anunt

Vezi harta

Specificatii

Anunt XANN14023

Publicat la 15/10/2023

Tip imobil	Depozitare	Suprafata totala	6 866 mp
	Suprafata totala cladiri		6 866 mp
	Etaj		Parter
	Suprafata teren		21044 mp

Notițe

Trimiti un mesaj

Adauga

ALTE DETALII

Vanzare proprietate industriala etanta in sud-estul municipiului Buzau. Teren 21.044mp cu constructii in suprafata de 6.866mp. Formata din doua loturi (Lot 1: 16.680mp, SC: 6.725mp (15 cladiri - spatii pentru depozitare si constructii anexe) si Lot 2: 4.364mp, SC: 19mp). Accesul se face din Drumul National 2B (Dobroasa-Buzau), in se intersecteaza cu Str. Vergușeni. Utilitate scutita la 77% de la 1 la 2.5 m. pe loturi.

Suprafata constructiilor: 6866 mp
Nr. inmatriculare: 15

Alte detalii zona: Anexe, zone agricole (Agricultura), Micsorare de transport, Sumariet strazii
Utilitate: Utilitate generala (Calea si Buzau)
Alte caracteristici: Agrele (TIF)

pret vanzare: 500000
moneda de calcul: EUR
pret vanzare/mp: 22.52
moneda de calcul: EUR

Disponibilitate proprietate: Immediat
categorii mai multe

ALTE DETALII PREȚ

Comision agentie:



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



Postat 02 februarie 2024

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

360 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma	Suprafata utila (m2) 640	Suprafata teren (m2) 2.500
Tip proprietate: Depozit, Stocuri productie, Distributie		
Inaltime utila (m) 8		Stare: Nou
Anul constructiei: 2023	Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta	
(P) Caleleaza rata		

DESCRIERE

Vand hala noua cu emprenta 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). Persoane juridice. Telefon 07*****28 / 07*****84

ID: 258296041

Vizualizări: 172

Reportează

<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



Firtes 93 SRL

Pe OLX din ianuarie 2016

Activ pe 05 februarie 2014

Trimite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

Maracineni,
Buzau



DETALII FIRMA

Nume firmă: Firtes93 SRL

CUI: 4555203

Număr de telefon: +0040744545628

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

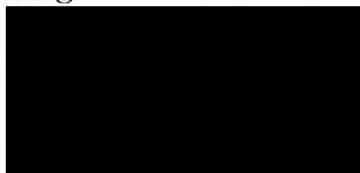
În calitate de consumator, toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe





FIRMA



Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Buzau,
Buzau



DETALII FIRMA

Nume firmă: Evalcons Valuation Services SRL
CUI: 31881458
Număr de telefon: +40745155248

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 în Februarie 2024

Proprietate industrială mun. Buzau de vânzare / închiriere

2 900 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma	Suprafata construita (m2): 3108	Suprafata teren (m2): 22184
Tip proprietate: Scopul proprietatii: Distributie: Depozit:	Stare: Utilizat	Anul constructiei: 2008
Acces: Transport public:	Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele: Canalizare: Apa curenta:	
Ale facilitati: Aer conditionat: Baza privata: Sala de sedinte: Oaze naturale: Zona administrativa:		
Siguranta: Sistem de alarma: Gard: Supraveghere video:		
(P) Calculeaza rata		

DESCRIERE

Societate comercială ce și-a relocat activitatea, vinde / închiriază proprietate imobiliară industrială amplasată în mun. Buzau, Sos. Braila, vis-a-vis de Apocrom, cu deschidere directă la strada asfaltată ce permite accesul autovehiculelor grele. Proprietatea este alcătuită din teren intravilan în suprafață de 22.184 mp, hale de producție în suprafață construită de 3.108 mp, birouri cu regimul de înălțime F+1 în suprafață construită desfășurată de 726 mp, și diverse anexe funcționale. Proprietatea imobiliară a fost edificată în cursul anului 2008. Hale de producție este prevăzută cu 2 poduri rulante cu capacitate de ridicare de 16 tone fiecare. Proprietatea este racordată la toate utilitățile, are platformă betonată, post trifaz propriu, hidranți, centrală termică, bazin apă stins incendii, etc. Proprietatea industrială se află în apropiere de viitoarea autostradă ce va lega Bucureștiul de nordul Moldovei, prin Ploiești.

Proprietatea imobiliară este perfect funcțională și poate fi utilizată atât pentru activități de producție cât și pentru activități logistice/depozitare/comerciale.

Pretul de vânzare este 2.900.000 euro, fără TVA.

Proprietatea se poate și închiria, nivelul chiriei pentru întreaga proprietate fiind de 40.000 euro/lună, negociabile funcție de termenii închirierii.

Informații suplimentare pentru persoanele interesate se pot obține la nr. de tel.

0 24 354389

Viewed 1 229

Reportează



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



BUZAU - HALA DE VANZARE - Soseaua Brailei

Buzau, Buzau

207 000 €

94 €/m²

Propune un pret

Rata estimată:
5.105 RON /luna

Avans:
153.698 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Raportează

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

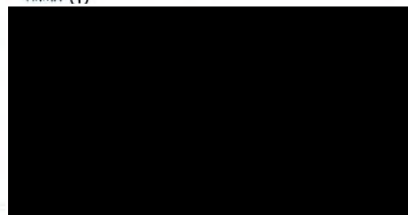
Imobilul este format din: Teren în suprafață de 4450 mp. Construcție: Structură: fundație beton armat, stâlpi și grinzi din beton armat. Acoperș: grinzi de beton cu șarpanta și învelitoare din plăci ondulate de azbociment. Suprafață: 2.200 mp. Zona de amplasare: periferică.

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





FIRMA (7)



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
sunt înregistrate în Registrul de Protecție a Consumatorilor

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 hidroizolatii si termoizolatii 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 metri
suprafata construita 2500 mp din care 300 mp P+1(C2)
Dispune de toate utilitatile(apo/canalizare/geze/curent) poate fi folosit pentru orice activitate comerciala/productie/depozitare
Se inchiriaza doar in totalitate la pretul de 4000€

0 26701057

Visualizări 1040

Reportează





<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

Sunt interesat(ă) de acest depozit de vânzare și aș vrea să fac o vizionare

Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



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

Strada Zergu, Vadu Pasii, Buzau

102 000 €
47 €/m²
[Propune un pret](#)

Rata estimată: 2.515 RON /luna

Avanz: 75.735 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.164 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 deja locuite...

Descriere

Teren intravilan în suprafața de 4455 mp și hală Soseaua Brailei nr. km 7 Buzau

Imobilul este format din:

Teren în suprafața de 4455 mp

Construcție:

Structural: fundație beton armat, stâlpi și grinzi din beton armat

Acoperiș: grinzi de beton cu zărpanta și învelitoare din placi ondulate de azbociment

Zona de amplasare: periferică

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







Parc Industrial Privat in or Buzau Hale +Teren

Buzau, Buzau

600 000 €

406 €/m²

Propune un pret

Rata estimată
14 797 RON /luna

Avans
445 500 RON (15%)

Perioada împrumutului
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

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 locu...

Descriere

Vandare proprietate industrială situată în or Buzau, str Depoziteori teren - 6278 m.p, suprafața construită - 1478 m.p. Curtea cu platforma betonată (anul 2017), apă - canalizare centralizată, curent, internet, camere de supraveghere, Căldura termică pe lemne nouă.

Particularități

Spațiu de birouri	da
Vestiar	da
Parcare	de beton
Rampă	Fără informații
Încălzire	da
Tip pardoseala	finisata
Media	electricitate, internet, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	alarmă, zona împrejmuita, 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_NK3K3TIFT5*MTcwNzQwODYxNy4zNS4xLjE3MDc0MDkzNzIuMC4wLjA



OFERTE INCHIRIERE SPATII:



1 / 12

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

123 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. O&X Online Services S.R.L. (Datiile [nu sunt](#) publicate)

Trimite mesajul

Hala de Inchiriat

Soseaua Spataru, Buzau, Buzau

6 000 €

4 €/m²

[Prețuri un pret](#)

Raportează

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.500 m²	Destinația proprietății	birouri, comerciala, ...
Tip construcție	frontend.ad.table-inf...	Înălțime	6 m
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	privat
Vizionare la distanță	Cere informații		

Descriere

Spațiu de închiriat în suprafață de 6000 mp platformă betonată pe care se află:

-1 hala cu showroom în suprafață de 700mp, dotată cu birouri (partenși etaj) bai (partenși etaj) centrala pe lemne aer condiționat

-spații de depozitare în suprafață de 800mp tip hale metalice

-spațiu comercial dispune de 2 intrări autocamion

PUBLICITATE

Credit
ipotecar
caut
proprietari!

[Aplică acum!](#)

storia.ro - kiwi K FINANCE

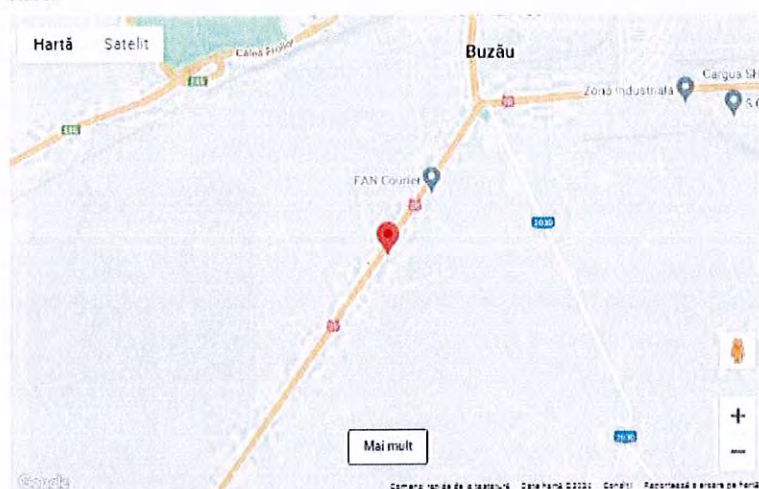
PUBLICITATE




Particularități

Spatiu de circuli	da
Vestiar	da
Parcare	asfaltata
Pașii	fără informații
Încălzire	da
Tip pardoseala	finisata
Media	fosa septica, electricitate, internet, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	alarmă, zona împrejmuita, zona supravegheata
Tip gard	fără informații
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

LOCALITATE

Posta Calnau, Buzau

DETALII FIRMA

Nume firmă: UNIC SERV TRAC SRL
CUI: 2575-575
Număr de telefon: +40 0745566835

Arată mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

In calitate de consumator toare achizițiile pe care le faci dintr-un produs sau serviciu publicat pe OLX sunt protejate.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE

Postat 11 ianuarie 2024

Hala de inchiriat

2 500 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Tip proprietate: Depozit Alte facilitati: Aer conditionat, Bile private, Zona administrativa

Siguranta: Supraveghere 24/7, Supraveghere video, Gard

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

Hala de inchiriat Posta calnau, DN E 85, 2000 mp. Cu deschidere la E 85. Din care hala 480mp. Pret 2500 e TVA inclus

Pentru detalii va stau la dispozitie la nr telefon 07*****35

0 264663485 Vizualizari 127 Raportează

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



Inchiriez Spatiu ultracentral

8 EUR

Buzau, Buzau Vezi pe harta

Modificat pe 05.02.2024 la 16:35 EET



Specificatii

Suprafata utila 616.0 m²

Descriere

Inchiriez spatiu comercial ultracentral.

Suprafata:

spatiu 1 - 120 metri patraf

spatiu 2 - 200 metri patraf

se poate inchiria si cumulativ (spatiu 1 + spatiu 2 = 320 metri patraf) spatiu spatiu spatiu

Spatiul este potrivit pentru orice activitate comerciala.

Spatiul dispune de toate utilitatile

apă caldă

electricitate 380kva

gaze

parcare

ne puteti contacta la „spatiubuzau@publi24.ro”, menţionând că nu suntem agentie.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0723362777

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

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adaugă Eger

Trimite

Fă oferta

Vizualizări: 16

Răspunde aici



SpatiuBuzau

Telefon validat
Vezi toate anunţurile

Urmăreşte

Distribuie anunţul pe



Sandale Eva Longoria EL

506,00 lei



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

2.500 € / luna

Buzau, Zona 1 Uredorilor Vezi hartă



Ascunde anunt

Reporteaza anunt

Vezi hartă

Specificatii

Publicat: 10/08/2024

Actualizare: 22/01/2024

Tip imobil

Centru comercial

Suprafata totala disponibila

520 mp

Suprafata totala proprietate

520 mp

Notițe

Adaugă o notiță nouă

Adaugă

ALTE DETALII

Id Anunt: IP61339

Comisioane percepute de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea unei tranzacții.

KING IMOBILIARE va propune spre inchiriere spatiu comercial format din un spatiu comercial 5 birouri + depozit in zona fabricii de bere.

Spatiu comercial are o suprafata de 180mp si 5 birouri + spatii comerciale 120mp (5 birouri + depozit 1 birou marfime dotat cu rafturi de depozitare verticale + teras)

Accesul in curtea se poate face pe doua porti cu gardie, cu o deschidere de 6m fiecare, sau pe poarta de acces pietoni.

Spatiul este utilitat cu centrala termica de gaze, cu centrale inteligente de pe fiecare, 3 unitati de aer conditionat, alarma, monitorizare video, 5 catalaje de 6m marfime pentru obiecte, utilitati apa caldă caldă curent, 380V, telefon, internet, sistem audio integrat pentru show-bau.

Numerele disponibile pentru inchiriere, inchiriere si depozit platforma pentru depozit.

Curtea pentru parcare va duce la un nivel pentru a detinuti de laze auto (terme de comercial, 2 ofi buie, depozit auto, etc)

Va asteptam din nou vedem in pagina!

Agent: Său de L. Măg

ALTE DETALII PRET

Clasament: 50%+TVA



Structura rezistenta: atela
Nr. terose:
Nr. grupuri sanitare: 1
Suprafata construita: 1320 mp
Nr. garaje: 0
Nr. incaperi: 4
Utilitati: Sisteme incalzire (Centrale proprii), Climatizare (Aer condiționat); Utilitati generale (Curent, Curent tri fazic, Apa Canalizare, Gaze)
Finisaje: Podele (Gresie, Mocheta); Ferestre cu geam termopan (PVC)
Dotari: Contorizare (Apometre, Contor caldura, Contor gaze); Dotari mobil (Cute)

preînchiriere: 2500
monedă chirie: 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 | Spatiu Industrial | 1500mp

3.23% = 1367mp/mo + 5.000 € + TVA / luna

Ramnicu Sarat, zona Centrala | Piata | [Vezi harta](#)



[Ascunde anunt](#) [Reporni teacul anunt](#)

[Vezi harta](#)

Specificatii

ID Anunt: XC8014300

Tip imobil:

Logistica	Suprafata totala disponibila	1 500 mp
	Suprafata totala cladiri	1 500 mp
	Nr. locuri parcare	1
	Suprafata teren	30 000 mp

Actualizat in 02.11.2023



Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

ALTE DETALII

ID Anunt: IF65038

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea 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 Topideni, Ramnicu Sarat.

Spatiul este utilitat complet, alaturi de toate incaperile necesare, spatiu de birouri, bucatarie si toalete.

Va asteptam sa il vedem impreuna!

Agent: Stelcuta Alexandru

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%+TVA

Nr terase

Nr grupuri sanitare: 5

Suprafata construita: 3000 mp

Nr garaje: 0

Nr incaperi: 2

Utilitati: Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

pret inchiriere: 5000

moneda inchiriere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
cotește mai puțin

Subspații

Suprafata inchirierebila:

1.500 mp

Chirie / mp / luna:

3.33 EUR/mp (total: 5.000 EUR/lună) + TVA, Comision: 50%+TVA

Disponibil:

imediat

Dotări:



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



Hala Industrială zona Soseaua Brailei

Buzău, Buzău

2 000 €

7 €/m²
Propune un preț

Forma de contactare:

Nume:

Prezintă:

+40 000 000 000 000

Am nevoie de mai multe informații

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

122 / 2000

Adresa proprietății este: S.C. DUX
Deține Serviciu S.R.L. (Buzău) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață utilă	300 m ²	Destinația proprietății	birouri, comercială, ...
Tip construcție	frontend, ad. table-inf...	Înălțime	6 m
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da		

Descriere

Compania imobiliară Pro Imob. Manolache va prezenta spre închiriere hala industrială situată în zona Soseaua Brailei, având o suprafață utilă de 300 mp, amplasată pe un teren de 1200 mp, dispune de curent electric 220V și 380V, apă curentă, fosa septică. Spatiul este prestabil, oricărui tip de activitate industrială, dar și pentru depozitare și beneficiază de ușa sectională cu o înălțime de 4.5 m și cu o lățime de 4 m, și un canal care poate fi accedat la cererea clientului. Hala dispunde de două spații de birouri de 50 mp și respectiv 45 mp, grup sanitar propriu, totodată poate fi echipat și cu cabină de dus. Locuri de parcare inclusiv pentru vehicule de mare tonaj, terenul pe care se află hala este împrejmuit cu gard.

Prețul de închiriere este de 2000 euro/lună+garanție+comision.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Spațiu de birouri	da
Vestiar	da
Parcare	piețuită
Răcire	fără informații
Încălzire	nu
Tip pardoseală	finisată
Medie	fosa septică, electricitate, apă curentă
Securitate	zona împrejmuită
Tip gard	fără informații
Gard	da
Tip acces	nepavată

https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-industrială-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](#)



KING IMOBILIARE
Bucuresti, Buzau
KING IMOBILIARE BUZAU

0374 451 090
0720 762 675

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)



Specificații

ID Anunt: XC6B14236

Actualizat in 25.09.2023

Tip imobil

Logistica

Suprafata totala disponibila

2 000 mp

Suprafata totala cladiri

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: P43442

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

Spatiul are o suprafata de 1000mp

Spatiul este renovat recent si dispune de toate utilitatile

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

Locatia este pretabila pentru diverse activitati

Va asteptam sa ni vedem impreuna!

Agent: Cristina Ivan

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 50%+TVA



Te telajate
Nr grupuri sanitare: 0
Suprafata construita: 1000 mp
Nr garaje: 0
Nr incape: 7
Ate catrănu: 0/0 - Anchetare strazi (Asfaltate, Brcurate)
Utilitat: Sistem incalzire (Termoficare Centrala proprie, Calorifere), Climatizare (Aer conditionat), Utilitat generale (Curent Apa Caldareazare)
Finizaje: Podea (Parchet), Plin, rot (Lamp Exterior (Nadire))
Ferestre cu geam termopan (PVC)

pretrinchiere: 5000
monedantchiere: EUR

Disponibilitate proprietate: imediat
cste mai puțin

Subspații

Suprafata inchinabila: 2 000 mp
Chirie / mp / luna: 2.5 EUR/mp (total: 5.000 EUR/luna) Comision: 50% + TVA
Disponibil: imediat
Cota:

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/buzau/industrial/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



ACT ADITIONAL LA
CONTRACTUL DE INCHIRIERE NR. 9805/4/2012
din 02.12.2013

Încheiat între:
[redacted] persoana juridică română, cu sediul în Buzau, [redacted]
Buzau, România, înregistrată la ONRC Buzau cu [redacted]
[redacted] numita în continuare
LOCATOR,
și
[redacted] persoana juridică română, cu sediul în București, [redacted]
[redacted] 005 și Cod
[redacted] ank Europe
[redacted] 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. **Spatlu** 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 și va avea urmatorul
cuprins:

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 și vestiare in suprafata de 446 mp ;
- Spatiu hala și 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.



SH



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 modifica 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. Cheltulele 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 Locatar 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 lei/euro vanzare comunicat de Banca Italo Romena SpA Italla 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 Locatarul 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 aliniatul 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]

12-11-2014

SA



Contract 1003 / 04.10.2020

LEASE AGREEMENT	CONTRACT DE INCHIRIERE
hereinafter referred to as the "Agreement" concluded by and between:	denumit in continuare „Contractul”

(hereinafter referred to as "Land"), identified on the plans attached hereto as <u>Annex No. 1</u> .	numarul cadastral 71590, inregistrat in Cartea Funciara nr.UAT 71590 (denumit in cele ce urmeaza „Terenul”), identificata pe planurile atasate ca <u>Anexa nr. 1</u> la prezentul Contract.
1.2 The Lessor hereby undertakes to construct on the Land:	1.2 Locatorul se obliga prin prezentul Contract sa construiasca pe Teren:
(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;	(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 streșină de 5,2 m, înălțime la cornișă 6,5 m, acoperiș în 2 ape, betonată la interior, 5 uși având 3,5 x 3,5 m secționale cu deschidere în sus și 2 uși pietonale de 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;	(ii) spațiu de birouri, cu sală consiliu, spațiu sanitar cu suprafața de 280 m² cu regim de înălțime P + 1 și 15 (cincisprezece) locuri de parcare amplasate in partea din fata a cladirii.
(together hereinafter referred to as the "Leased Property").	(denumite impreuna, in cele ce urmeaza, "Proprietatea Inchiriată").
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).	1.3. Locatorul garanteaza ca Proprietatea Inchiriată va fi edificata in mod corespunzator, in timp util, cu profesionalism și in conformitate cu toate reglementarile legale aplicabile din domeniu și ca va inchiria Locatarului, incepand cu Data Inceperii, Spațiul Inchiriat (astfel cum este definita in prezentul Contract).
The Leased Property is more particularly identified in <u>Annex No. 2</u> 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 5 (five) ...	Proprietatea Inchiriată este identificata in detaliu in <u>Anexa nr. 2</u> 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	ARTICOLUL V. Durata Contractului si Inetarea acestuia
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.	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 Locatorul contravaloarea chiriei pentru perioada calculata de la data incetarii Contractului prin denuntare unilaterala si data finalizarii eveniment fortuit, in afara controlului rezonabil al Locatarului.
ARTICLE VI. Rent	ARTICOLUL VI. Chiria
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").	6.1 De la Data Inceperii, Locatarul are obligatia de a achita Locatorul o chirie aferenta Proprietatii Inchiriate in valoare de 7.000 Euro + TVA / luna (denumita in continuare „Chiria”).
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.	6.2 Quantumul Chiriei va fi unul fix pe Durata Contractului, urmând a fi renegociat doar in cazul prelungirii duratei sale conform prezentul Contract.
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	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.



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 1371 din 14.03.2017

32.04.2017
32.03.2017

Partile contractante:



Si



Au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere cu urmatoarele clauze:

Art. 1 - Obiectul Contractului

- 1.1 Obiectul contractului este inchirierea de catre Chirias a unei suprafete partiiale din imobilul detinut de catre Proprietar in Judetul Buzau, Comuna Maracineni, Satul Maracineni, cod postal 127323, Str.Foersnei nr.3, constand in depozit (hala) in suprafata de 624 mp si teren aferent in suprafata de 1839 mp, incluzand cale de acces de la intrarea in imobil pana la spatiul inchiriat.
- 1.2 Proprietarul va preda spatiul catre Chirias printr-un proces-verbal de predare-primire semnat de ambele parti.
- 1.3 Spatiul inchiriat va fi utilizat de Chirias pentru activitatile enumerate in Actul constitutiv al Chiriasului: depozitare, manipulare, comertelizare, transport etc.

Art. 2 - Durata contractului

- 2.1 Prezentul contract se incheie pe o durata de 5 (cinci) ani de zile, intrand in vigoare la data de 15.04.2017.
- 2.2 Obligatia de plata a chiriei se paste la data de 15.04.2017.

Art. 3 - Plata chiriei

- 3.1 Chiria ambilata de parti este de 11.000 lei/luna.
- 3.2 Chiria va fi achitata lunar, in data de 15.

Chiria nu cuprinde contravaloarea utilizarii de catre Chiriasul in spatiul inchiriat (apa, energie electrica, incalzire - cazan cu peleti), acestea urmand a fi achitate separat potrivit consumului efectiv.

- 3.3 Pentru celelalte servicii precum: telefonie, internet, ridicarea deseurilor (menajerie si de alti tip), pizza sau altele servicii care nu sunt enumerate, Chiriasul va incheia contracte direct cu furnizorii acestor servicii, Proprietarul oferind Chiriasului sprijinul necesar in acest sens, daca este cazul.



DOCUMENTE PROPRIETATE:



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53443 Buzău

Nr. cerere	17065
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare

100164061337



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5404	6.171	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22479 / 15/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3217, din 14/12/2005 emis de BNP TUDORANCEA M.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu 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 dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5404	6.171	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.171	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Pagina 2 din 3

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

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,
13/02/2024, 11:20



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 53443 Buzău

Nr. cerere	73291
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168187239



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	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5404	6.171	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5404	6.171	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	6.171	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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



Nr NCV : 1932-2 / 18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPAȚIU 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, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **NEOCONSULT VALUATION S.R.L.**, al clientului și al destinatarului.



1 Partea I - INTRODUCERE

Către: S.C. RER SUD S.A.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L. a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „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 / Relevu (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 piață a proprietății 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 referință a evaluării este 20.02.2024. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9773. Inspectia proprietății 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, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

In estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:

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



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

Rezultatele abordărilor aplicate au fost :

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

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

77.000 EUR (echivalent 383.252 lei)

- valoarea nu include TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță 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 EVALUĂRII	7
2.3	DATA INSPECȚIEI	7
2.4	MONEDA RAPORTULUI	7
2.5	IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE	7
2.6	INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE	7
2.7	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	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 PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ	10
3.2	ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
3.3	DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.	11
3.4	DESCRIEREA TERENULUI	12
3.5	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	12
3.6	ANALIZA PIEȚEI	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	RECONCILIAREA 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 cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional 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 însoțit de reprezentantul proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC 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 și respectarea procedurilor interne fiind verificate de către Dan Vrinceanu.

Sorin Putere

Expert Evaluator EPI, EBM, membru titular ANEVAR

Evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România



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

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior

Drepturi de proprietate: s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al SC RER SUD SA asupra proprietății evaluate.

Proprietatea se identifica prin :

Nr. cadastral : 61003-C1-U8 (vechi 1252/0;2)

Carte Funciara : 61003-C1-U8 (vechi 1540(e:30497)) / Buzau

Destinația 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 referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii:

Definiția valorii:

Valoarea de piață

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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața jud. Buzau, în zone similare. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

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

Destinatar: S.C. RER SUD SA



- 2.2 Data evaluării**
Data de referință a evaluării este 20.02.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada februarie-martie 2024.
- 2.3 Data inspecției**
Inspecția proprietății a fost realizată la data de 20.02.2024, de către evaluator Sorin Putere, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost inspectate construcția, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.
- 2.4 Moneda raportului**
Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,9773 lei/1EUR.
- 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare**
Nu există alte ipoteze speciale de lucru în afara celor de la capitolul 2.10.
- 2.6 Informații și surse de informații utilizate**
Informațiile utilizate au fost:
A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
€ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul S.C. RER SUD S.A.
€ Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – documente de proprietate, documentație cadastrală.
€ Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate
€ Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
€ Istoricul proprietății
€ Scopul evaluării
B. Informații la care are acces evaluatorul
€ Date privind piața imobiliară locală
€ Baza de date a evaluatorului
€ Standardele de evaluare – ANEVAR 2022
€ Bibliografie de specialitate.
- 2.7 Responsabilitatea față de terți**
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul **S.C. RER SUD S.A.**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului/proprietarului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior.
Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.
- 2.8 Clauza de nepublicare**
Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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



2.9 Ipoteze generale și condiții limitative

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

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul a **examinat** Planul de situație vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a



estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Condiții limitative:

- o Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- o Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- o Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- o Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- o Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- o Valoarea estimată este valabilă numai în cazul în care proprietatea are aceleași caracteristici la data evaluării, ca la data efectuării inspecției.
- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.



3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală

Proprietatea comercială (SPAȚIU 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 indivizune - conform CF	Cota parti comune - conform CF	Suprafata construita - conform CF (mp)	Suprafata utila - conform CF / Relevu (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 proprietății este următoarea: "Spațiu comercial"

- Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini.

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.

Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere

La data inspectiei spațiul era utilizat de proprietar.

În această ipostază și cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini, solicitantul angajându-se să pună la dispoziția finanțatorului extrasul CF actualizat justificator în conformitate cu normele interne ale acestuia, respectiv documentație cadastrală actualizată.





Caracteristicile cladirilor din zona (nivel de înălțime, vârstă, densitate). Vecinătăți

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălțime, spații 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 și pietonal se poate efectua direct din domeniu public. Posibilitățile de parcare din imediata apropiere a spațiului evaluat sunt suficiente.

Artere importante de circulație din zona: bd. Unirii

3.5 Descrierea construcțiilor**Data construirii. Caracteristici constructive**

Construcția a fost edificată în anul 1987. Caracteristicile sale constructive sunt:

➤ fundații	fundații continue din beton armat
➤ structura	structura din beton armat
➤ planșee	din beton
➤ închideri	prefabricate din beton armat
➤ compartimentări interioare	prefabricate din beton armat , zidărie de
cărămidă/BCA , pereti rigips	
➤ acoperiș	tip terasa termo-hidroizolanta
➤ zugrăveli	lavabile
➤ instalații sanitare	apa, canalizare
➤ instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
➤ instalații 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 / Relevu (mp)	Denumire	Regim Inalttime	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 antifractie. 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 pieței

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

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

Astfel **pieța specifică proprietății** este cea a proprietăților comerciale situate în zona mediana a localității și în zone similare cu proprietatea evaluată.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața spațiilor comerciale centrale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților (survenită după anul 1990) și privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerț care aveau spații centrale. De la un an la altul chiriile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007 și în prima parte a anului 2008.

Începând cu a doua jumătate a anului 2008 cererea pentru spațiile centrale nu a mai fost așa de mare. Primul impact negativ a fost apariția a două spații tip mall în Buzau – Mall Galleria și Aurora Mall, cu suprafețe mari de spații comerciale de închiriat, care au polarizat în mare parte comerțul buzoian. Toate spațiile comerciale din oraș au avut de suferit dar în special cele centrale. Rata de ocupare a început să descrească ceea ce a început să se reflecte în prețuri. 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 și au scăzut și prețurile pentru spațiile comerciale centrale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale. De menționat este că prin amplasare spațiul este mai atractiv pentru spațiu comercial - comerț. Această cerere a scăzut în ultima perioadă iar multe din firmele care aveau deja închiriate spațiile au renegociat chiriile în jos. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în zonele mediane dar și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate din jud. Buzau. Oferta de proprietăți 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=773a00aef84fe595a92afaefccf509
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-IDhh12Z.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 pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

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

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Chiriile medii pentru spații comerciale în zona mediana variază de la 8 la 10 EUR/mp fara TVA, există încă și chirii mai ridicate dar mulți dintre chiriași le renegociază în sensul scăderii acestora. Ofertele pentru închiriere depășesc 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-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 funcție de zonă și caracteristici proprietate.

Rata de capitalizare

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

Date despre tranzacții (spații comerciale)

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mediu mai des întâlnit pe piață 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 proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și 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 proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

În cazul de față terenul este cotă parte indiviză și nu se pune problema demolării proprietății.

Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile spațiului sunt ca proprietate comercială. Alternativa 1 este cea de utilizare ca și spațiu birouri (utilizarea prezentă), alternativa 2 de utilizare ca spațiu comercial. Din punct de vedere legal toate alternativele sunt fezabile și sunt posibile fizic.

Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilității financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat în considerare chiriile obținabile pe piață pentru tipul de utilizare definit, gradul de ocupare previzionat, ratele de capitalizare brute aferente de pe piață, cheltuielile necesare pentru amenajare, reconversie etc.

Specificatie	UTILIZARI ALTERNATIVE	
	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 - euro	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 spațiu birouri – astfel, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este astfel cea de proprietate comercială - spațiu birouri.



4.2 Abordarea prin piata

Analiza cantitativa

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănarilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

În cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simțitor din a doua parte a anului 2012, oferta de proprietăți similare fiind însă în creștere. De asemenea, condițiile pieței în ultimele 12 luni s-au schimbat foarte mult, având o piață a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a ajustărilor (în special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date și analiza datelor secundare) prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Criterii și elemente de comparație:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație			
		1	2	3	4
Pret (euro)		180.000	275.000	98.000	129.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	integral	integral	integral	integral	integral
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
cumparare	fara	fara	fara	fara	fara
Conditiiile 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 comparatii este urmatoarea :

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	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE FINANTARE					
Conditiile de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala conditiilor de finantare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.759
CONDITII DE VANZARE					
Conditiile de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditiilor de vanzare		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparam - Investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparam		0	0	0	0
Pret ajustat		900	730	1.230	1.760
CONDITII DE PIATA					
Conditiile de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala conditiilor 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	1.764
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 coactat		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 / ser 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		600	426	179	644
Ajustare totala bruta (%)		66%	58%	16%	37%

Opinie

1.170 euro/mp	Curs	1.9773
Spatiu comercial - nr. cad. 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)	Data	20 feb 23
87,37 m²		
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 obținută pe piață la negocieri similare
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustari
- Condiții de piață: 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
 - Finisaje – a fost ajustata negativ comparabila 4, avand finisaje superioare proprietatii analizate
 - Utilități – 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 puține ajustari in quantum absolut (cel mai mic procent al corecției 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 proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Proprietatea evaluată este o investiție generatoare de venituri.

Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

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

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

$$V_{\text{propr}} = \text{VNE} / c$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea câștigului 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 estimează venituri (brute și nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului .

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute pe piața liberă).

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

$$VBP = S_u (\text{mp}) \times \text{chiria (euro/luna)} \times 12 \text{ luni}$$



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 comparabile:		oferta	oferta	oferta
1	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Chibul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
2	Caracteristici fizice				
	Anie unita inchiriala (mp)	67,37 m ²	65,00 m ²	116,00 m ²	65,00 m ²
	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
	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 / m ²)		11,5 €/m ²	8,0 €/m ²	9,2 €/m ²

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. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Chibul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Anie unita inchiriala (mp)	67,37 m ²	65,00 m ²	116,00 m ²	65,00 m ²
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriul de comparatie		11,5 €/m ²	8,0 €/m ²	9,2 €/m ²

0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0,6 €/m ²	-0,4 €/m ²	-0,5 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		10,9 €/m ²	7,6 €/m ²	8,7 €/m ²

1 LOCALIZARE					
	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Chibul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Ajustare procentuala		-5,0%	20,0%	10,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-0,5 €/m ²	1,5 €/m ²	0,9 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		10,4 €/m ²	9,1 €/m ²	9,6 €/m ²

2 CARACTERISTICI FIZICE					
	Marime	67,37 m ²	65,00 m ²	116,00 m ²	65,00 m ²
	Ajustare procentuala		0%	10%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m ²	0,9 €/m ²	0,0 €/m ²
	Finisaje	medii	inferior	similar	similar
	Ajustare procentuala		10%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		1,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	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 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	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 €/m ²	0,9 €/m ²	1,0 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		20%	20%	10%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		2,1 €/m ²	1,8 €/m ²	1,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		12,5 €/m ²	10,9 €/m ²	10,6 €/m ²

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 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		12,5 €/m ²	10,9 €/m ²	10,6 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		12,5 €/m ²	10,9 €/m ²	10,6 €/m ²

Chiria minima pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	10,6 €/m ² si 12,5 €/m ²
Mediu chiriei unitare:	11,3 €/m ²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitar este:	la media intervalului
Asfel, chiria unitara considerata este:	11,3 €/m ²



Explicarea ajustărilor aplicate în GRILA DE COMPARATII (metoda comparației directe) - ESTIMARE CHIRIE					
Nr crt.	Elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Spații comparabile oferite spre închiriere		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabilă	-	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 oferta	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 oferta	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 oferta
1	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii, Bl 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau Explicatii ajustari:	zona Chibul Politistilor - mai favorabil 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	Dorobanti 2 - mai nefavorabil 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	Micro 3 - similar 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 Explicatii ajustari:	65,00 m² nu au fost aplicate ajustari	116,00 m² 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 spatilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	65,00 m² nu au fost aplicate ajustari
	Finisaje	medii Explicatii ajustari:	inferior a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila are finisaje de o calitate inferioara proprietatii subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatilor cu finisaje similare proprietatii subiect	similar nu au fost aplicate ajustari	similar nu au fost aplicate ajustari
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da Explicatii ajustari:	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma Explicatii ajustari:	fara a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	fara a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	fara a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat comparabila nu dispune de aceleasi dotari/amenajari ca proprietatea subiect, chiriile unor astfel de spatii fiind cu aprox. 10% mai mici decat chiriile spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect
3	C.M.B.U. spatiu	sp. com. Explicatii ajustari:	sp. com. nu au fost aplicate ajustari	sp. com. nu au fost aplicate ajustari	sp. com. nu au fost aplicate ajustari

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății 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 menținerea capacității de exploatare.

Pentru proprietatea de evaluat, cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar și recunoscute de piață reprezintă cca. 10% din venit.

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



În mod curent, pe piața locală a chirilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd și modul în care sunt repartizate între proprietar și chiriaș 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 relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzării de proprietăți comparabile. Pentru proprietatea evaluată a fost considerată o rată 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
Multipliatorul venitului brut efectiv	9,59	9,86	10,31	10,88
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 capitalizării veniturilor este de :

$$V = VNE / c$$

Calculule 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 proprietății obținută prin abordarea prin venit :

$$V_{CB} = 77.000 \text{ EUR echivalent } 383.252 \text{ RON}$$



4.4 Reconcilierea valorilor

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

V_{piata} = 78.823 EUR echivalent 392.325 lei

V_{venit} = 77.000 EUR echivalent 383.252 lei

Valoarea obținută prin comparații este influențată de calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață. Fiind foarte puține tranzacții în ultima perioadă pe această piață, evaluatorul a acordat mai puțină încredere acestei metode.

Valoarea obținută prin capitalizare reflectă nivelul potențialului spațiului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și 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 piață a proprietății este:

77.000 EUR (echivalent 383.252 lei)

- valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 PARTEA V - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

ANEXA 3 – Documente de proprietate. Documentație cadastrală.



5.1 ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii



5.2 ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară**Date de piața oferte chirii/vanzari spatii:****OFERTE VANZARE SPAȚII****Vanzare spatiu comercial ultracentral****180.000 €**Buzău, zonă 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, coafori/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=773a00aef84fe595a92afaefccf509>



Birou de vânzare

275.000 €

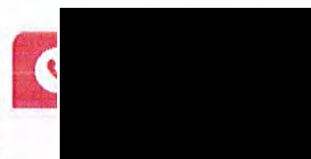
Buzău, zona Bălcescu - Vezi hartă



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



Vanzari Imobile Asirom
ASIROM VIENNA INSURANCE
GROUP SA

Trimite mesaj



Specificații

ID Anunț: X4MH0400C

Actualizat în 03.05.2022

Tip imobil

Clădire mixta Suprafață

337 mp

ALTE DETALII

CERTIFICAT ENERGETIC

De vânzare spațiu birouri ultracentral situat la etajul 1 cu acces direct din Bdul Nicolae Bălcescu. Clasa energetică: C

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





98 000 €

Barro (județ) Barro

1.361 €/m²

Rata estimată:
2.131 RON /lună

Average:
72.765 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Administrativă: adresa este S.C. ODA
Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau să primesc oferte și servicii☐ Vreau să primesc oferte de servicii

[To be reviewed: wiley.com/go/forreviewers](http://www.wiley.com/go/forreviewers)

♡ Salveaza la Favorite

Raportul

 Visionare la distanza

Visionare la distanza ②

2.

Prezentare generala

 Suprafata utila	70 m ²	 Tip proprietate	centru comercial
 Suprafata construita	72 m ²	 Numar locuri de parcare	cere informatii
 Suprafata teren (m ²)	cere informatii	 Tip vanzator	agentie
 Scare	utilizate	 Tip locuinta	locuinta utilizata
 Vizionare la distanta	da	 Anul constructiei	2000

Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Mandache 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 imbunatatit precum gresie, faianta, termopane, AC, mobilat.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.

Malpudin =

Particularitati

Orientare:	fara informatii
Significantie:	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>

Agentie imobiliara
PRO IMOB Manolache & Partners

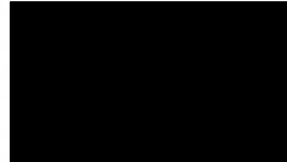


767 afisaza numarul

Romania, Matest, Sapoca, Buzau
(localitate)[Vezi toate ofertele](#)



PRIVAT (1)



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

Persoană fizică Suprafața utilă: 66 m²

DESCRIERE

De vânzare sau închiriere imobil aflat în vecinătatea Restaurantului Pizzo Marino, vizavi de Biserica Greacă, acces din două străzi, prestabil: comerț, producție, birouri, notariat, cabinet medical etc. Toate utilitățile, centrală pe gaze, grup sanitar, vestier, două aparate de aer condiționat, sistem alarmă. Liber din 03.07.2023. Prețul pentru închiriat este de 690 € și garanție pe 1 lună în avans. Pentru alte detalii, vă rog, sunați. Nu răspund la mesaje.

ID: 255476609

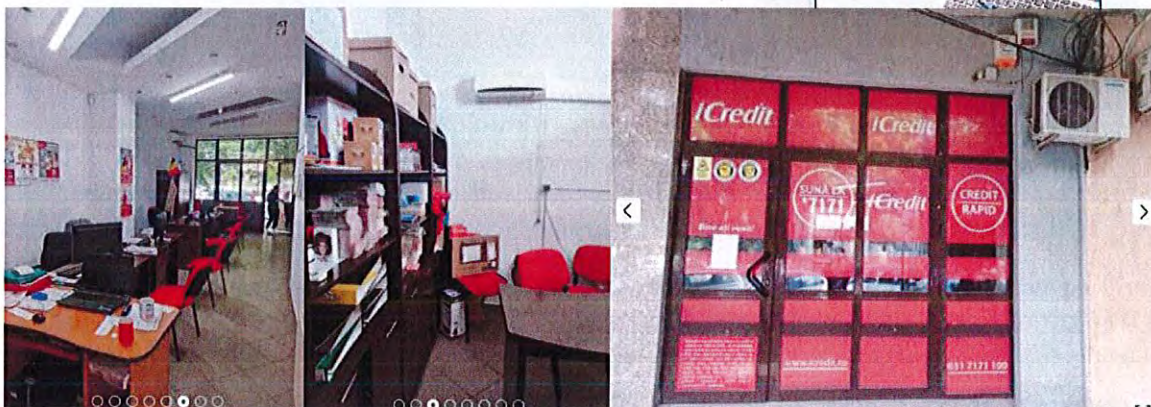
Vizualizări: 46

px Reportează

Publicitate



PUBLICITATE


<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-comercial-IDhh12Z.html>




0 0 0

Postat 23 mai 2023

Spatiu comercial micro 14 100 mp plus curte - rate proprietar

200 000 € Pretul e negociabil

☒ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 100 m²

DESCRIERE

Se vinde:

100 mp utili + 30 mp curte

Utilitati trase

Trifazic

Grup sanitar

Camera de depozitare

Negociabil se accepta plata in rate

ID: 25332746

Vizualizări: 243

[Raportează](#)

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

PRIVAT (1)



mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Crang, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE



OFERTE CHIRII SPATII:



1/7

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

120 x 2000

Administrativul agentiei este SC ODA
Online Services S.R.L. (StoriaImobiliare.ro)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

600 €
8 €/m²

Spatiu comercial zona Centru
Buzau (judet), Buzau

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

Raporteaza

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

Agentie imobiliara

PRO IMOB Manolache & Parteneri



0767 123 004

Romania, Matest, 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, faldanta, 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)
Decorativitate	fara informatii
Infrastructura	canalizare, apa curenta

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





Postat 01 Iunie 2023

Spatiu comercial str. Chiristigii

606 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare, Inchiriere, Inchiriere

Suprafata utila: 60 m²

DESCRIERE

Proprietar ofer spre inchiriere spatiu comercial situat in Buzau pe str. Chiristigii, viz-à-viz de Inspectoratul Județean de Poliție. Este compus din 3 încăperi, 2 holuri, balcon, chișineț, grup sanitar, având o suprafață totală de 60mp. Beneficiază de îmbunătățiri precum: parchet, gresie, termopan, centrală termică, boiler, ber condiționat și se închiriază nemobilat. Este prețabil pentru activități precum salon infrumusețare / coafor / frizerie, farmacie, cabinet avocat / executor judecătoresc, notar, traduceri, asigurări, activități diverse birou. Trafic pietonal intens, având în imediata apropiere Poliția Județeană, Școala nr.11, iar pe o rază de 500 se află toate punctele de interes central ale mun. Buzau: Primărie, ANAF, ReCom, bănci, centre comerciale, etc. Nu se acceptă activități de alimentație publică sau pariuri sportive. Spațiul este disponibil și pentru vânzare.

ID: 283809888

Vizualizat 418

j3 Raportează

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

PRIVAT ⓘ

Trimite mesaj

Interacționează cu vânzătorul sau cu vânzătorii

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

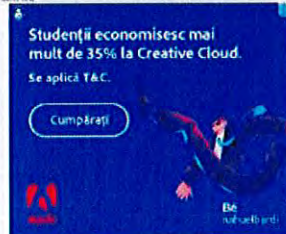
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul acestui anunț.

Arată mai multe

Publicitate



PUBLICITATE





Postat 08 Iunie 2023

Inchiriez spatiu comercial langa Clubul Politistilor, Buzau

750 €[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Firma

Vandare/Inchiriere: Inchiriere

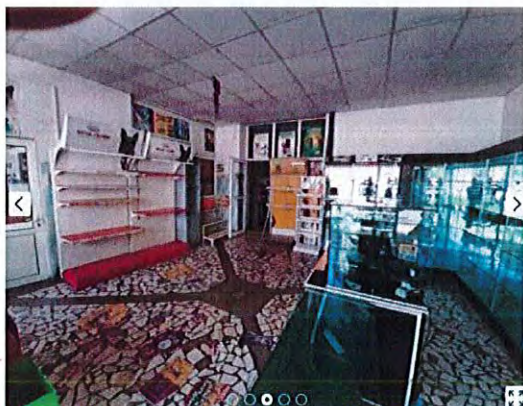
Suprafata utila: 65 m²

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 intreri (fata/spate). Potrivit pentru: farmacie veterinara, cabinete medicale, birouri, agentie, etc. Mai multe detalii la tel: 07*****27.

ID: 263916410

Vizualizări: 244

[Raportează](#)

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

FIRMA ①

[Trimite mesaj](#)[Alina Vanczior >](#)

LOCALIZARE

Buzau, Buzau



DETALII FIRMĂ

Nume firmă: SC Pol farm 2000 srl
CUI: RO6384977
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](#)

Publicitate



PUBLICITATE



**Spatiu Comercial zona Ultracentrala**

Buzau, Buzau

1 500 €

21 €/m²

Propune un pret

Nume:

Email:

+40 | +666 444 444 444

Alege motivul pentru contact:

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OX Online Services S.R.L. (Scurta [mai multe](#))

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

**Prezentare generală**

Suprafață	70 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Libertate de la	Cere informații

Descriere

Compania Imobiliară Pro Imob. Mandatue 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, bransament trifazat. Spațiul este potrivit oricărui tip de activitate comercială: showroom, cabinete de orice tip, având acces pietonal și deschidere generoasă + curte interioară de 15mp.

Pretul de închiriere este de 1500 EURO/lună + garanție + comision.

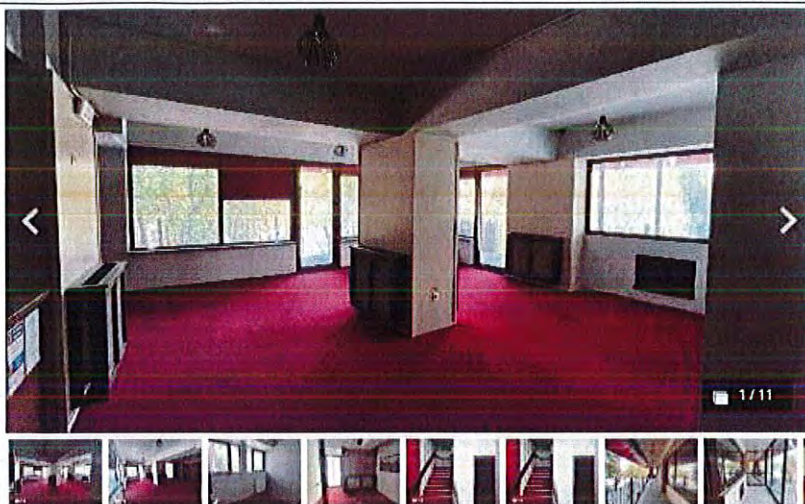
Particularități

Anul construcției	2006
Facilități	internet, gaz, canalizare, apa curentă
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	aer condiționat, vitrina



Altați mai multe

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

**Spatiu comercial zona Centru**

Buzau, Buzau

1 800 €8 €/m²[Propune un pret](#)[Trimite mesajul](#)[Salvați anunțul](#)**Prezentare generală**

Suprafață	220 m ²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libertate 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 potrivit 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 constructiei	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>

**Spatiu comercial zona Centru**

Buzău Buzău

800 €

10 €/m²

Propune un pret

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	80 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Liber de la	Cere informații

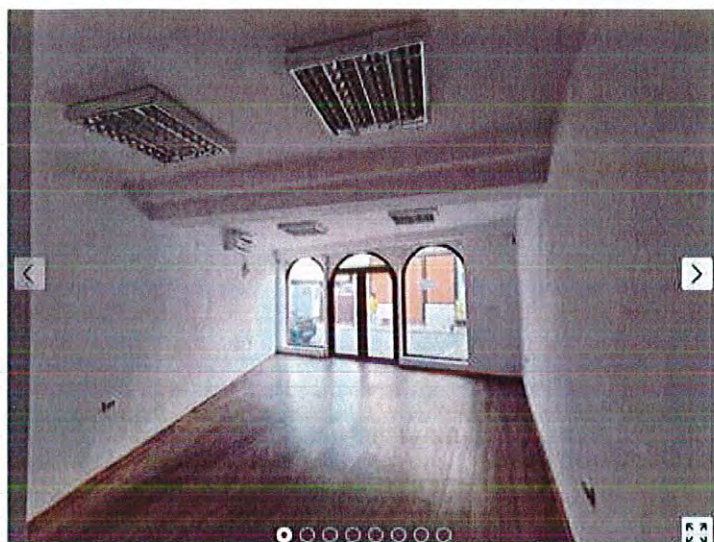
Descriere

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, gazele, 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...

Pe OLX din Ianuarie 2012

Activitate 23.57

☎ 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.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul acestor anunțuri publicate de vânzătorii privați.

Arată mai multe ✓

Postat 25 mai 2023

Spatiu comercial ultracentral în Buzău- 25 mp

300 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere/Inchiriere

Suprafata utila: 25 mp

DESCRIERE

Proprietar inchiriez Spatiu Comercial in suprafata de 25mp, in Buzău, str. Grivitei, nr.10

Ultracentral

Utilitati:

Grup sanitar

Aer conditionat

Prestabil pentru orice activitate comercială, prestare servicii sau birou!

ID: 045977070

Vizualizări: 1718

Reportează

Publicitate



PUBLICITATE


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


**Spatiu comercial zona Dorobanti 2**

Buzau Buzau

930 €

8 €/m²

[Propune un pret](#)

+40 - Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

0 / 2000

Administrativul acestui site este S.C. DEX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)[Trimite mesajul](#)[Salvați anunțul](#)**Vizionare la distanță**

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	116 m²	Destinația proprietății	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

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 izolare termica.

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

Particularitati

Anul constructiei	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>

**Spatiu comercial zona Micro 3**

Buzau, Buzau

600 €

9 €/m²

[Propune un pret](#)

+40
Alege modulul pentru contact:

Introdu mesajul tău

0 / 2990

Administrația de Așezări este S.C. OX Online Services S.R.L. (SRL) [mai multe](#)[Trimite mesajul](#)[Salvați anunțul](#)**Vizionare la distanță**

Vizionare la distanță

[Raportează](#)**Prezentare generală**

Suprafață	65 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Libertate de la	Cere informații

Descriere

Compania imobiliara Pro Imob Manolache va prezenta 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 infirmusetaie, avocatura, executori, traduceri, farmacie avand trafic pietonal intens si proximitate fata de toate punctele de interes din oras: Politie, Primarie, Scol, 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
Regimul	Cere informații
Informatii 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.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Buzău

Nr. cerere	17074
Ziua	13
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164062061



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1540(e:30497)

Nr. cadastral vechi:1252/0;2

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

Părți comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4600 / 09/02/2010		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 563, din 27/02/2008 emis de BNP TUDORANCEA MONICA (încheiere nr. 7383/28.02.2008 emis de OCPI BUZAU);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC RER SUD SA, CIF:7449237	A1
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 .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Comuna/Oraș/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**Părți comune:** Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
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 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,

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 TESCĂRU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, [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, 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]

în calitate de cumpărătoare.-----

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, prin reprezentanți, vinde liber de orice sarcini, servituti și fără nici o rezervă SOCIETĂȚII 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 67,37 mp, cu numărul cadastral 1252/0;2 și C2- spațiu comercial în suprafața construită de 157,00 mp, suprafața utilă de 141,63 mp, cu numărul cadastral 1252/0;1, imobile situate pe un teren în suprafața de 51,00 (cincizeci și unu) 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 Legii 108/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.-----

Unitatea vânzătoare garantează 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 (două sute șaptezeci mii) RON, fără TVA, care se va achita astfel:

- suma de 40.500 (patruzeci și cinci sute) 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 (două sute douăzeci și nouă mii și cinci sute) RON se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, 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 reprezentant declară că a cumpărat imobilele descrise mai sus la prețul integral de 270.000(două sute șaptezeci mii RON), fără TVA, care se vor achita astfel:

- suma de 40.500(patruzeci și cinci mii 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(două sute douăzeci și nouă mii RON) se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala Județeană Buzău, prin virament în contul RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala Județeană Buzău, la data de 30.08.2006.

Societatea comercială cumpărătoare va intra cu acordul societății comerciale vânzătoare în stăpânirea de fapt și de drept asupra imobilelor descrise mai sus la data achitării prețului integral a vânzării și după întocmirea Procesului verbal de predare-primire a imobilului care face obiectul prezentului contract.

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU 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 autenticată 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 și 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 și 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 și sancționarea spălării banilor, precum și dispozițiile punctului 7 din Legea nr.499/2004, care modifică art.56 din legea nr.7/1996, privind cadastrul și 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 și autenticat la Biroul Notarului Public MONICA TUDORANCEA din municipiul 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



ROMANIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TUDORANCEA MONICA
BUZĂU, B-dul UNIRII
TEL/FAX 038/721696

Operator de date cu caracter personal nr.2073

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, [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, b-dul [redacted] jud. Buzău, identificată cu CI seria [redacted] eliberat de [redacted] 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] 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 și anexele.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 2.310 lei, taxă de timbru cu OP nr. 1202/30.08.2006.

S-a încasat suma de 990 lei, taxă întabulare cu OP nr. 1203/30.08.2006.

S-a aplicat timbru judiciar de 5 lei.

S-a încasat suma de 3.790 lei, din care onorariu de 3.185 lei și T.V.A. 270 lei, cu OP nr. 1204 din 30.08.2006.

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,





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 MP Spatiu 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 MP Teren 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;

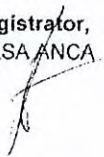


Prezenta se va comunica partilor.

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. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, domiciliat în municipiul Buzău [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, în calitate de vânzător și

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] în calitate de cumpărătoare.

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, vinde liber de orice sarcini, servituți și fără nici o rezervă **SOCIETĂȚII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA** prin reprezentant, imobilul-teren în suprafața de 51,00(cincizeci și unu) mp, teren de categoria de folosință curți construcții 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 localității Buzău, conform Încheierii de carte funciară nr. 7079/27.12.2000 eliberată de Judecătoria Buzău, pe care se află edificat **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 167,00mp, suprafața 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 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 Legii 108/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.-----

Unitatea vânzătoare garantează 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.6680/26.02.2008, eliberat de Agenția Națională de Cadastru și publicitate Imobiliară, Oficiul Județean Buzău, Biroul de Carte Funciară și nu face obiectul nici unui litigiu, dar este grevat cu un drept de folosință în favoarea RAM Buzău.----

Prețul integral al vânzării este de **16.289(șaisprezecemii două sute optzeci și nouă)RON**, din care suma de **2601RON reprezentand TVA**, care s-a achitat din surse proprii ale societății cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanța nr. 56430/25.02.2008 și OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul vânzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, la prețul integral de **16.289(șaisprezecemii două sute optzeci și nouă)RON**, din care suma de **2601RON reprezentand TVA**, care s-a achitat din surse proprii ale societății cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanța nr. 56430/25.02.2008 și OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul vânzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.-----

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

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



-2-

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 transmise, 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. Buzău,
prin Primar
Constantin Octavian Boscodeala



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

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentant



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 în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău,

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] care, după ce au citit prezentul înscris au semnat toate exemplarele și anexele.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

S-a încasat suma de 500 reprezentând taxa urgentă întabulare 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

[Handwritten signature]

**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**

În 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

[Handwritten signature]

NS/MR
ex. 6
06.02.2008



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTARARE

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 sesiune 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.

În 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,

HOTARASTE:

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 autentificat 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.



-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, plătit 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.

Dobândirea terenului va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare - cumpărare, despăgubirile în sumă de 2,13 euro/zi, plătit 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 Licității, Biroului Juridic și Contencios Administrativ, Direcției Economice și Compartimentului Audit Public Intern, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTELE SEDINTEI,
consilier Dan Pătrășanu

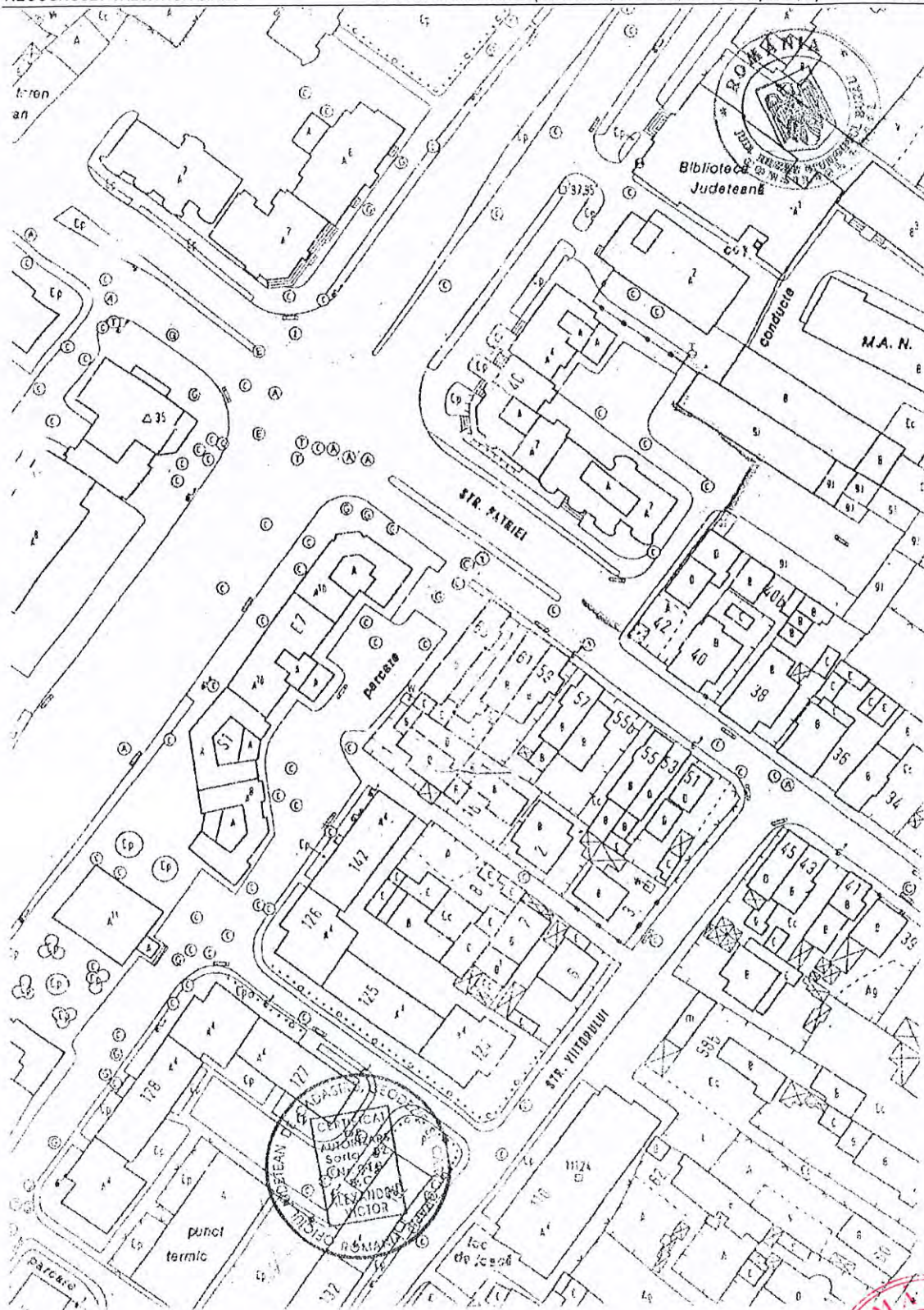


CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu

Buzău, 31 ianuarie 2007
Nr. 20

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru, 5 voturi împotriva și 0 abțineri din numărul total de 21 consilieri în funcție





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

Loc. BUZAU

Administrativ: MUN. BUZAU

SIRUTA 4482712

Adresa imobilului: B. dul. UNIRII

BL. 4B - PARTER

Cadastral al bunului imobil: 144/0.2

Numele si prenumele proprietarului:

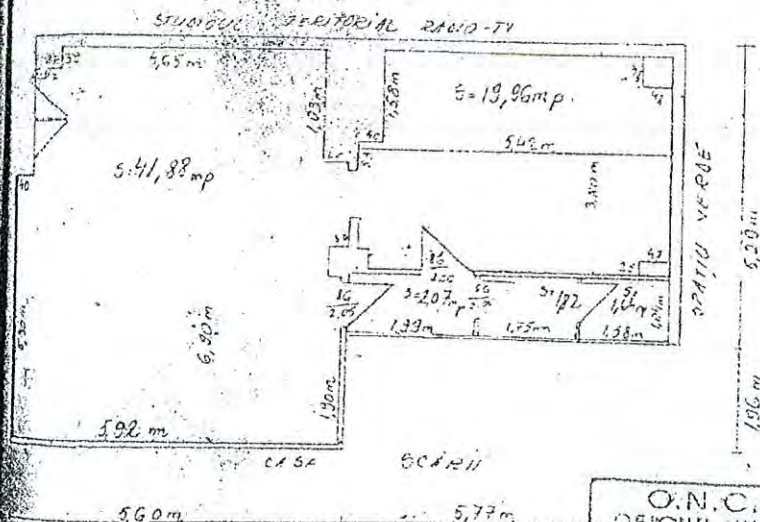
R. A. M. BUZAU

Adresa: B. dul. UNIRII

Bl. 8 F.G.H.

Județul BUZAU

SISTEM DE PROIECTIE



Suprafata utila = 67,37 mp

Suprafata construita = 40,34 mp

O.N.C.G.C.	
OFICIUL JUDETEAN DE	
CADASTRU GEODEZIC	
CARTOGRAFIC	
Nr. inreg.	7
VERIFICAT SI REVISAT	
Inspector:	
Oficiul Județean de Cadastru	
BUZAU	
Ing. MARCU D. D. D.	
Inspector de specialitate	



Nr. de înregistrare: 12570/1
 Data: 14/10/12
 Loc. Buzau, Str. Unirii, Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau

SCHEMA BUNULUI IMOBIL

A. DATE REFERENTIV LA TEREN
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1

Nr. act. de proprietate	Categoria de folosinta	Cod grupa de constructii	Suprafata din planul de constructii (mp)	Cantitate de calcar	Zona de constructii	Intensitate
1	2	3	4	5	6	7
TOTAL						

B. DATE REFERENTIV LA CONSTRUCTII
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1

Nr. act. de proprietate	Denumire	Suprafata constructiei la sol (mp)	Cod grupa de constructii	Intensitate
1	2	3	4	5
TOTAL				

C. DATE REFERENTIV LA PROPRIETATE
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1
 Nr. act. de proprietate: 12570/1

Nr. act. de proprietate	Denumire	Cod grupa de constructii	Suprafata din planul de constructii (mp)	Cantitate de calcar	Zona de constructii	Intensitate
1	2	3	4	5	6	7
TOTAL						

Denumirea proprietatii: IMOBILIZARE
 Adresa: STR. UNIRII, BL. 4 B, ET. PARTER, AP. SPATIU COMERCIAL, JUD. BUZAU
 Data: 14/10/12
 Loc. Buzau, Str. Unirii, Bl. 4 B, Et. parter, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau

Inspector de specialitate: ING. MARIAN OPREA
 Inspector de specialitate: ING. MARIAN OPREA
 Inspector de specialitate: ING. MARIAN OPREA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U8 Buzău

Nr. cerere	73344
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168191032



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

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

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

Părți comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
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 și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 garanție și sarcini	Referințe
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

Părți comune: Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	61003-C1-U8	70	-	2000/32900	2000/32900	spatiu comercial în suprafața de 70,34 mp compus din 2 camere și 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 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, 09:43





Nr NCV : 1932-1 / 18.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPAȚIU COMERCIAL



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

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

Proprietar(i): SC RER SUD SA

Destinatar: S.C. RER SUD SA



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale **NEOCONSULT VALUATION S.R.L.** , al clientului și al destinatarului.

1 Partea I - INTRODUCERE

Către: S.C. RER SUD S.A.

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul S.C. NEOCONSULT VALUATION S.R.L. a inspectat în teren și realizat evaluarea următoarei proprietăți: „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 / Relevu (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 piață a proprietății 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 referință a evaluării este 20.02.2024. Cursul mediu de schimb leu – eur considerat este de 4,9773. Inspectia proprietății 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, așa cum apare și în certificarea evaluării din acest raport.

In estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:

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



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

Rezultatele abordărilor aplicate au fost :

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

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea proprietății de piață anterior menționate este:

147.600 EUR (echivalent 734.649 lei)

- valoarea nu include TVA

Valoarea este valabilă în limita ipotezelor extraordinare și condițiilor limitative și a celorlalte aspecte prezentate în acest raport. Raportul este întocmit în concordanță 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 INSPECȚIEI	7
2.4	MONEDA RAPORTULUI	7
2.5	IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBIȘNUTE SAU EXTRAORDINARE	7
2.6	INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE	7
2.7	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	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 PROPRIETĂȚII. DESCRIERE LEGALĂ	10
3.2	ISTORICUL PROPRIETĂȚII	11
3.3	DATE PRIVIND ZONA, VECINĂTĂȚILE ȘI LOCALIZAREA.	11
3.4	DESCRIEREA TERENULUI	12
3.5	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	12
3.6	ANALIZA PIEȚEI	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	RECONCILIAREA 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 cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și 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 și nici un interes sau influență legată de părțile 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- o analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și standardele Comitetului Internațional 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 însoțit de reprezentantul proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ȚIRIAC 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 și respectarea procedurilor interne fiind verificate de către Dan Vranceanu.

Sorin Putere

Expert Evaluator EPI, EBM, membru titular ANEVAR

Evaluator membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România



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 (SPAȚIU COMERCIAL), Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății descrise anterior

Drepturi de proprietate: s-a evaluat întreg dreptul de proprietate al SC RER SUD SA asupra proprietății evaluate.
Proprietatea se identifica prin :
Nr. cadastral : 61003-C1-U13 (vechi 1252/0;1)
Carte Funciara : 61003-C1-U13 (vechi 4494) / Buzau

Destinația 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 referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii:

Definiția valorii:

Valoarea de piață

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață - este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața jud. Buzau, în zone similare. Evaluatorul a analizat piața locală specifică dar aceasta este relativ inactivă în ultima perioadă, informațiile credibile fiind puține.

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

Destinatar: S.C. RER SUD SA



- 2.2 Data evaluării**
Data de referință a evaluării este 20.02.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în perioada februarie-martie 2024.
- 2.3 Data inspecției**
Inspecția proprietății a fost realizată la data de 20.02.2024, de către evaluator Sorin Putere, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost inspectate construcția, terenul, amenajările acestuia, analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminanții și nici sondări pentru defecte ascunse ale construcțiilor de pe amplasament.
- 2.4 Moneda raportului**
Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb considerat este de 4,9773 lei/1EUR.
- 2.5 Ipoteze și condiții speciale, neobișnuite sau extraordinare**
Nu există alte ipoteze speciale de lucru în afara celor de la capitolul 2.10.
- 2.6 Informații și surse de informații utilizate**
Informațiile utilizate au fost:
A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
€ Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul S.C. RER SUD S.A.
€ Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – documente de proprietate, documentație cadastrală.
€ Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate
€ Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
€ Istoricul proprietății
€ Scopul evaluării
B. Informații la care are acces evaluatorul
€ Date privind piața imobiliară locală
€ Baza de date a evaluatorului
€ Standardele de evaluare – ANEVAR 2022
€ Bibliografie de specialitate.
- 2.7 Responsabilitatea față de terți**
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul **S.C. RER SUD S.A.**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului/proprietarului.

În conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat anterior.
Raportul este confidențial, strict pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.
- 2.8 Clauza de nepublicare**
Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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



2.9 Ipoteze generale și condiții limitative

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

1. Ipoteze:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul a **examinat** Planul de situație vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a



estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

2. Condiții limitative:

- o Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- o Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- o Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- o Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- o Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- o Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- o Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- o Valoarea estimată este valabilă numai în cazul în care proprietatea are aceleași caracteristici la data evaluării, ca la data efectuării inspecției.
- o Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



3 Partea a III -a – PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății. Descriere legală

Proprietatea comercială (SPAȚIU 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 / Relevu (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 proprietății este următoarea: "Spațiu comercial"

- Conform Extras de Carte Funciara prezentat, proprietatea este libera de sarcini.

- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este libera de sarcini.



Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere

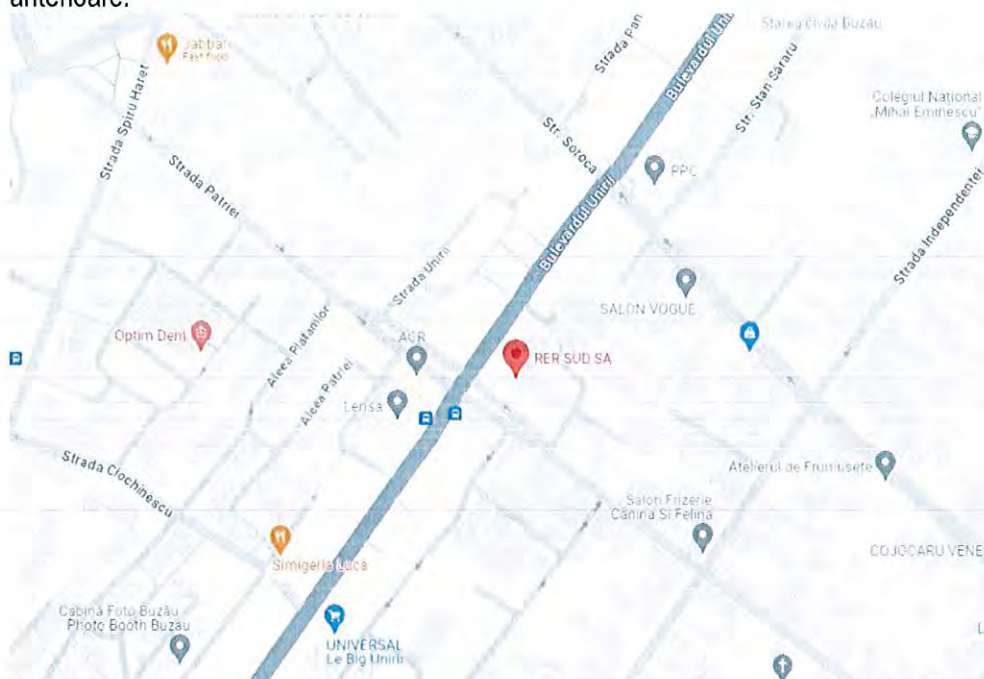
La data inspecției spațiul era utilizat de proprietar.

În această ipostază și cele de mai sus fiind consemnate, proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini, solicitantul angajându-se să pună la dispoziția finanțatorului extrasul CF actualizat justificator în conformitate cu normele interne ale acestuia, respectiv documentatie cadastrala actualizata.

3.2 Istoricul proprietății

Construcția a fost edificată în anul 1987. Asupra proprietății au fost făcute lucrări de amenajări interioare și ale fațadei. Evaluatoarei nu îi sunt cunoscute datele tranzacțiilor anterioare.

3.3 Date privind zona, vecinătățile și localizarea.



Proprietatea este situată în Loc. Buzău, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzău.

Municipiul Buzău este reședința și cel mai mare oraș al județului Buzău, având cca. 134.000 de locuitori, fiind al optsprezecelea oraș ca populație din România. Municipiul Buzău este situat în zona centrală a județului, la 120 km de București, în sud-estul României, aflându-se la confluența drumurilor între trei mari provincii românești: Muntenia, Transilvania și Moldova.

Orașul Buzău poate fi considerat un centru comercial și industrial. Activitatea economică s-a dezvoltat atât în zona industrială a orașului cât și în zona B-dului Unirii (E85), considerată de la intrarea în oraș, după trecerea podului de la Mărăcineni, până la ieșirea din oraș, spre Ploiești, în zona Patinoarului, inclusiv zonele adiacente.

Identificarea zonei în localitate. Tipul de dezvoltare al zonei

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană a Mun. Buzău. Proprietatea este situată într-o zonă cu spații comerciale în clădiri individuale, cu sedii de firme, clădiri rezidențiale case/vile cu regim de înălțime P, P+M și P+1E, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E, P+6E, P+9E. Accesul la proprietate: domeniu public.



Caracteristicile cladirilor din zona (nivel de înălțime, vârstă, densitate). Vecinătăți

Vecinătățile imediate sunt alte imobile cu regim similar de înălțime, spații 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 și pietonal se poate efectua direct din domeniu public. Posibilitățile de parcare din imediata apropiere a spațiului evaluat sunt suficiente.

Artere importante de circulație din zona: bd. Unirii

3.5 Descrierea construcțiilor**Data construirii. Caracteristici constructive**

Constructia a fost edificata in anul 1987. Caracteristicile sale constructive sunt:

➤ fundații	fundații continue din beton armat
➤ structura	structura din beton armat
➤ planșee	din beton
➤ închideri	prefabricate din beton armat
➤ compartimentări interioare	prefabricate din beton armat , zidărie de
cărămidă/BCA , pereti rigips	
➤ acoperiș	tip terasa termo-hidroizolanta
➤ zugrăveli	lavabile
➤ instalații sanitare	apa, canalizare
➤ instalații electrice	alimentare la surse de curent, prize, iluminat
➤ instalații 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 / Relevu (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	Pardoseala 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 antiefracție. 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 pieței

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

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

Astfel **pieța specifică proprietății** este cea a proprietăților comerciale situate în zona mediana a localității și în zone similare cu proprietatea evaluată.

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Piața spațiilor comerciale centrale a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților (survenită după anul 1990) și privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerț care aveau spații centrale. De la un an la altul chiriile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007 și în prima parte a anului 2008.

Începând cu a doua jumătate a anului 2008 cererea pentru spațiile centrale nu a mai fost așa de mare. Primul impact negativ a fost apariția a două spații tip mall în Buzau – Mall Galleria și Aurora Mall, cu suprafețe mari de spații comerciale de închiriat, care au polarizat în mare parte comerțul buzoian. Toate spațiile comerciale din oraș au avut de suferit dar în special cele centrale. Rata de ocupare a început să scadă ceea ce a început să se reflecte în prețuri. 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 și au scăzut și prețurile pentru spațiile comerciale centrale. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut foarte tare, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate ale investitorilor.

Pe termen scurt și mediu se poate preconiza că nivelul prețurilor va continua să scadă. Numărul tranzacțiilor va rămâne redus.

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere. Potențialii chiriași sunt firme care doresc să dezvolte activități comerciale. De menționat este că prin amplasare spațiul este mai atractiv pentru spațiu comercial - comerț. Această cerere a scăzut în ultima perioadă iar multe din firmele care aveau deja închiriate spațiile au renegociat chiriile în jos. Cererea pentru cumpărare pentru un astfel de spațiu este relevantă dar mai puțin solvabilă, potențialii cumpărători trebuind să aibă putere financiară mare pentru achiziție.

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în zone mediane dar și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate din jud. Buzau. Oferta de proprietăți 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=773a00aef84fe595a92afaefccf509
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-IDhh12Z.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-IDh8VXI.html?reason=extended_search_extended_distance

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezzechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță a cumpărătorului**.

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

Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare

Chiriile medii pentru spații comerciale în zona mediana variază de la 8 la 10 EUR/mp fara TVA, există încă și chirii mai ridicate dar mulți dintre chiriași le renegociază în sensul scăderii acestora. Ofertele pentru închiriere depășesc 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-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 funcție de zonă și caracteristici proprietate.

Rata de capitalizare

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

Date despre tranzacții (spații comerciale)

Prețurile de ofertă / tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața construcțiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mediu mai des întâlnit pe piață 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 proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și 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 proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate*”

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

În cazul de față terenul este cotă parte indiviză și nu se pune problema demolării proprietății.

Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Alternativele cele mai probabile de utilizare, având în vedere amplasarea și dimensiunile spațiului sunt ca proprietate comercială. Alternativa 1 este cea de utilizare ca și spațiu birouri (utilizarea prezentă), alternativa 2 de utilizare ca spațiu comercial. Din punct de vedere legal toate alternativele sunt fezabile și sunt posibile fizic.

Tabelul următor prezintă elementele luate în considerare la analiza fezabilității financiare pentru fiecare alternativă. Pentru fiecare caz s-au luat în considerare chirile obținabile pe piață pentru tipul de utilizare definit, gradul de ocupare previzionat, ratele de capitalizare brute aferente de pe piață, cheltuielile necesare pentru amenajare, reconversie etc.

Specificatie	UTILIZĂRI ALTERNATIVE	
	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 - euro	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 în exces - mp	0	0
Valoare unitara teren euro / mp	0	0
Valoare teren în exces - euro	0	0
VALOAREA 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 VALOAREA 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 spațiu birouri – astfel, în opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare este astfel cea de proprietate comercială - spațiu birouri.



4.2 Abordarea prin piata

Analiza cantitativa

Prin această abordare opinia asupra valorii se formează prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, vândute recent sau oferite pe piață. Premisa importantă a abordării este că valoarea subiectului de evaluat este în directă legătură cu prețurile proprietăților comparabile. Analiza se concentrează asupra asemănărilor și diferențelor între proprietăți. Elementele de comparație luate în considerare sunt de obicei drepturile de proprietate evaluate, motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, condițiile pieței la data evaluării, dimensiunea proprietății, localizarea, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Abordarea este credibilă atunci când există tranzacții recente suficiente.

În cazul de față, numărul tranzacțiilor cu acest tip de proprietate s-a redus simțitor din a doua parte a anului 2012, oferta de proprietăți similare fiind însă în creștere. De asemenea, condițiile pieței în ultimele 12 luni s-au schimbat foarte mult, având o piață a cumpărătorilor.

S-a aplicat ca metodă una sau mai multe din tehnicile cantitative de cuantificare a ajustărilor (în special analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date și analiza datelor secundare) prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:



Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparație			
		1	2	3	4
Pret (euro)		180.000	275.000	98.000	129.000
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Drept de proprietate transmis:	Integral	integral	integral	integral	integral
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare	similare
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
cumparare	fara	fara	fara	fara	fara
Condițiile 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 comparatii este urmatoarea :

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	1.769
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0	0
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0	0
Pret ajustat		900	734	1.225	1.769
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	1.769
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					
Cheptuilel 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 aria utila		0	175	-129	-184
Pret ajustat		1.020	1.050	1.160	1.650
Vechime - an constructie	1987	1975	1980	2000	1985
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					
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 etaj)	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	567
Ajustare totala neta (%)		31%	68%	11%	32%
Ajustare totala bruta		377	426	366	891
Ajustare totala bruta (%)		42%	68%	30%	61%

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

775.428

Euro

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 obținută pe piață la negocieri similare
- Pentru drepturi de proprietate transmise – nu au fost necesare ajustari
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustari
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustari
- Cheltuieli imediat după cumpărare – nu au fost necesare ajustari
- Condiții de piață: 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
 - Utilități – 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 puține ajustari in quantum absolut (cel mai mic procent al corecției 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 proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Proprietatea evaluată este o investiție generatoare de venituri.

Potențialii cumpărători nu sunt ocupanții proprietății, ci sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esențial care influențează valoarea proprietății.

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

Tehnicile de capitalizare și de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflectă faptul că evoluția efectivă a veniturilor și cheltuielilor și deci a valorii proprietății poate fi diferită față de cea anticipată la data evaluării.

Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri și rate de actualizare aferente costurilor.

Formula de bază pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

$$V_{\text{propr}} = VNE / c$$

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se face fie prin divizarea câștigului 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 potențial (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 estimează venituri (brute și nete) anuale – prin estimarea veniturilor anuale obținute din închirierea imobilului.

Nivelul chiriei estimate ține seama de caracteristicile proprietății (amplasament, dotări tehnico-edilitare, stare tehnico-funcțională) și de prețurile negociate în condiții relativ asemănătoare (nivelul chiriei se determină analizând nivelul chiriilor obținute pe piața liberă).

La data evaluării prețurile de închiriere pentru proprietăți similare, în zona în care se află proprietatea de evaluat sunt în jur de 10,3 EUR/mp/lună.

$$VBP = Su \text{ (mp)} \times \text{chiria (euro/luna)} \times 12 \text{ luni}$$



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 Chibol Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
2	Caracteristici fizice				
	Arie utila inchiriala (mp):	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Finisaje:	medii	inferior	similar	similar
	Utilitati (ea / 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 comparatii 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 Chibol Politistilor - mai favorabil	Dorobani 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
	Arie utila inchiriala (mp):	141,63 m²	65,00 m²	116,00 m²	65,00 m²
	Pret unitar (euro / m²) - criteriul 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/m ²)		-0,6 €/m ²	-0,4 €/m ²	-0,5 €/m ²
Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		10,9 €/m ²	7,6 €/m ²	8,7 €/m ²

1 LOCALIZARE				
Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii, Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau	zona Chibul Politistilor - mai favorabil	Dorobanti 2 - mai nefavorabil	Micro 3 - similar
Ajustare procentuala		-5,0%	20,0%	10,0%
Ajustare unitara pentru localizare		-0,5 €/ m ²	1,5 €/ m ²	0,9 €/ m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		10,4 €/m ²	9,1 €/m ²	9,6 €/m ²
2 CARACTERISTICI FIZICE				
Maxime	141,63 m ²	65,00 m ²	116,00 m ²	65,00 m ²
Ajustare procentuala		-10%	0%	-10%
Ajustare unitara pentru maxime si forma		-1,0 €/ m ²	0,0 €/ m ²	-1,0 €/ m ²
Finisaje	medii	inferior	similar	similar
Ajustare procentuala		10%	0%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		1,0 €/ m ²	0,0 €/ m ²	0,0 €/ m ²
Utilitati (ea / 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 €/ m ²	0,0 €/ m ²	0,0 €/ m ²
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 €/ m ²	0,9 €/ m ²	1,0 €/ m ²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		10%	10%	0%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		1,0 €/ m ²	0,9 €/ m ²	0,0 €/ m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		11,4 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²
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 €/ m ²	0,0 €/ m ²	0,0 €/ m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		11,4 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²
Pret ajustat (euro / m ²)		11,4 €/m ²	10,0 €/m ²	9,6 €/m ²

Chiria unitara pentru proprietatea subiect se situeaza in intervalul:	9,6 €/m ² si 11,4 €/m ²
Media chiriei unitare:	10,5 €/m ²
Avand in vedere caracteristicile proprietatii analizate chiria unitara este:	la media intervalului
Asfel, chiria unitara considerata este:	10,5 €/m ²



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	- Explicatii ajustari:	oferta a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta iar din analiza de piata, din umarirea in tmp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferta	oferta a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta iar din analiza de piata, din umarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferta	oferta a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta iar din analiza de piata, din umarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferta
1	Localizare	Loc. Buzau, Str Unirii, Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau Explicatii ajustari:	zona Chibul Politistilor - mai favorabil 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	Dorobanti 2 - mai nefavorabil 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	Micro 3 - similar 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 m ² Explicatii ajustari:	65,00 m ² 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 spatilor de dimensiuni similare proprietatii subiect	116,00 m ² nu au fost aplicate ajustari	65,00 m ² 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 spatilor de dimensiuni similare proprietatii subiect
	Finisaje	medii Explicatii ajustari:	inferior 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 spatilor cu finisaje similare proprietatii subiect	similar nu au fost aplicate ajustari	similar nu au fost aplicate ajustari
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / incalzire)	da/da/da/da/da Explicatii ajustari:	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari	da/da/da/da/da nu au fost aplicate ajustari
	Alte dotari/amenajari	sistem supraveghere video si alarma Explicatii ajustari:	fara 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 spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	fara 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 spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect	fara 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 spatilor cu dotari/amenajari similare proprietatii subiect
3	C.M.B.U. spatiu	sp. com. Explicatii ajustari:	sp. com. nu au fost aplicate ajustari	sp. com. nu au fost aplicate ajustari	sp. com. nu au fost aplicate ajustari

Venitul brut efectiv (VBE) este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietății 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 menținerea capacității de exploatare.

Pentru proprietatea de evaluat, cheltuielile de exploatare totale suportate de proprietar și recunoscute de piață reprezintă cca. 10% din venit.

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

În mod curent, pe piața locală a chiriilor, se încheie contracte cu chirie fixă, contracte care prevăd și modul în care sunt repartizate între proprietar și chiriaș 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 relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Pentru proprietatea evaluată a fost considerată o rată 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 :

$$V = VNE / c$$

Calculule sunt prezentate in tabelul urmator:

ABORDAREA PRIN VENIT										
Denumire	Indicativ cadastral	Suprafata (mp.)	Venit brut Potential/An		rata neocupare	Cheltuleli 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 proprietății obținută prin abordarea prin venit :

$$V_{CB} = 147.600 \text{ EUR echivalent } 734.649 \text{ RON}$$



4.4 Reconcilierea valorilor

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

V_{piata} = 155.793 EUR echivalent 775.428 lei

V_{venit} = 147.600 EUR echivalent 734.649 lei

Valoarea obținută prin comparații este influențată de calitatea comparabilelor alese și de transparența informațiilor credibile de piață. Fiind foarte puține tranzacții în ultima perioadă pe această piață, evaluatorul a acordat mai puțină încredere acestei metode.

Valoarea obținută prin capitalizare reflectă nivelul potențialului spațiului analizat. Având în vedere scopul evaluării, precum și 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 piață a proprietății este:

147.600 EUR (echivalent 734.649 lei)

- valoarea nu include TVA
- Valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu
- Valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

5 PARTEA V - ANEXE

ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii

ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară

ANEXA 3 – Documente de proprietate. Documentație cadastrală.



5.1 ANEXA 1 - Fotografii ale proprietatii





5.2 ANEXA 2 - Extrase privind oferte de pe piața imobiliară**Date de piața oferte chirii/vanzari spatii:****OFERTE VANZARE SPAȚII**

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

Suprafata totala

180 mp

Suprafata totala proprietate

180 mp

Stadiu constructie

exista

An constructie

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, cosfotiri, zone cosmetica, manichiura/pedichiura, 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=773a00aef84fe595a92afaefccf509>



Birou de vânzare

275.000 €

Buzău, zona Bălcescu Vezi hartă

0757 240 124
Apelează acumVanzari Imobile Asirom
ASIROM VIENNA INSURANCE
GROUP SA

Trimite mesaj



Ascunde anunț

Raportează anunț

Distribuie anunț



imobiliare.ro

Prima vizionare a
unui apartament

Specificații

ID Anunț: X4MH0400C

Actualizat în 09.05.2022

Tip imobil

Clădire mixtă Suprafață

337 mp

ALTE DETALII

CERTIFICAT ENERGETIC

De vânzare spațiu birouri ultracentral situat la etajul 1 cu acces direct din Bdul Nicolae Bălcescu Clasa energetică: C

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

**Spatiu comercial zona Centru**

Buzau (judet) Buzau

98 000 €1 361 €/m²Rata estimata:
2 131 RON /lunaAvans:
72 765 RON (15%)Perioada imprumutului:
30 aniFoloseste calculatorul de
credite

Numele tau:

Email:

+40 | Numarul de telefon

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

120 / 2000

Adresa actuala a acestor date este: C. C. C. C.
Online Services S.R.L. (Storia) noi mail☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Vizionare la distanta

Vizionare la distanta

**Prezentare generala**

Suprafata utila	70 m ²	Tip proprietate	centru comercial
Suprafata construita	72 m ²	Numar locuri de parcare	vezi informatii
Suprafata teren (m ²)	vezi informatii	Tip vanzator	agentie
Stare	utilizat	Tip locuinta	locuinta utilizata
Vizionare la distanta	da	Anul constructiei	2000

Descriere anunt

Agentia imobiliara Pro Imob Manelache 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 puti](#)**Particularitati**

Ornamente	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>Agentie imobiliara
PRO IMOB Manelache & Partners

767 afiseaza numarul

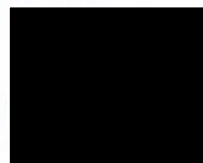
Romania, Matesti, Sapoca Buzau
(localitate)

Vezi toate ofertele





PRIVAT ①



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 se aplică în cazul publicării acestui anunț de vânzare.

Arată mai multe v

Postat 07 Iunie 2023

Vând sau închiriez spațiu comercial

129 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică

Suprafață utilă: 66 mp

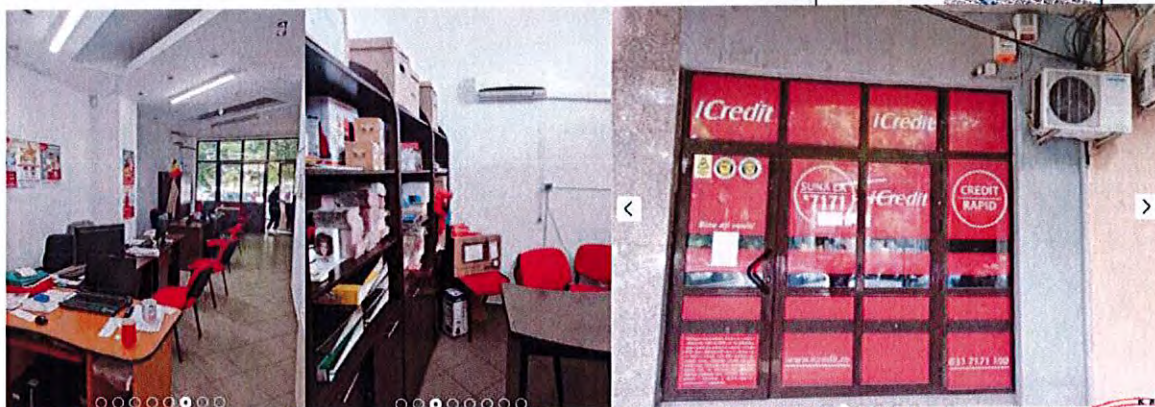
DESCRIERE

De vânzare sau închiriere imobil aflat în vecinătatea Restaurantului Pizză Marina, vizavi de Biserica Greacă, acces din două străzi, pretabil comerț, producție, birouri, hotel, cabinet medical etc. Toate utilitățile, centrală de gaze, grup sanitar, vestier, două aparate de aer condiționat, sistem alarmă. Liber din 03.07.2023. Prețul pentru închiriat este de 690 € și garanție pe 1 lună în avans. Pentru alte detalii, vă rog, sunați. Nu răspund la mesaje.

ID: 2854 8609

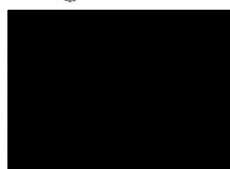
Vizualizări: 46

Reportează


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




PRIVAT ⓘ



Vezi 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 ✓

Postat 03 mai 2018

Spatiu comercial micro 14 100 mp plus curte - rate
proprietar**200 000 €** Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere/Vanzare

Suprafata utila: 100 mp

DESCRIERE

Se vinde:

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

Negociabil se accepta plata in rate

ID: 26392748

Vizualizări: 243

17 Raportarează

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

Publicitate



PUBLICITATE



PUBLICITATE



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
Signifanta	cere informatii
Comoditati	aer conditionat, conducta de gaze naturale, baie privata, vitrina (magazin la parter)
Caracteristici	cere informatii
Infrastructura	canalizare, apa curenta

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

+20 | [Oferinta sau pret de vanzare?](#)

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

120 / 2000

Administratia judetului Buzau este S.C. D.O.X.

Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Vizualizati si prezinta oferta similara

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

PRO IMOB Manolache & Partners



0767 123 004

Romania, Matest, Sapoca Buzau (localitate)

Vezi toate ofertele





0 0 0 0 0 0 0



Postat 07 iunie 2023

Spatiu comercial str. Chiristigii

606 €

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Proprietar ofer spre închiriere spațiu comercial situat în Buzău pe str. Chiristigii, viz-à-vis de Inspectoratul Județean de Poliție. Este compus din 3 încăperi, 2 holuri, balcon, chișinău, grup sanitar, având o suprafață totală de 60mp. Beneficiază de îmbunătățiri precum: parchet, gresie, termopan, centrale termice, boiler, aer condiționat și se închiriază nemobilat. Este potrivit pentru activități precum salon înfrumusețare / coafor / frizerie, farmacie, cabinet avocat / executor judecătoresc, notar, traduceri, asigurări, activități diverse etc. Trafic pietonal intens, având în imediata apropiere Poliția Județeană, Școala nr.11 iar pe o rază de 500 se află toate punctele de interes central ale mun. Buzău: Primărie, ANAF, ReCom, bănci, centre comerciale, etc. Nu se acceptă activități de alimentație publică sau pariuri sportive. Spațiul este disponibil și pentru vânzare.

ID: 223809856

Vizualizări: 418

[Reportează](#)

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

PRIVAT ①



Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Buzău, Buzău



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

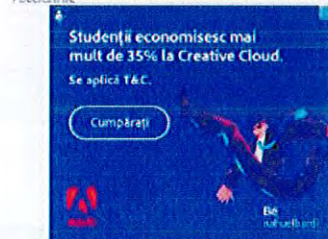
Căutăm legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate



Publicitate





Postat 08 Iunie 2023

Inchiriez spatiu comercial langa Clubul Politistilor, Buzau

750 €[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

Firma

Vandare/Inchiriere, Inchiriere

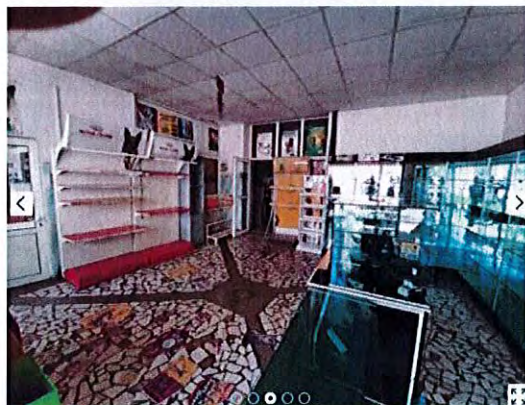
Suprafata utila: 65 mp

DESCRIERE

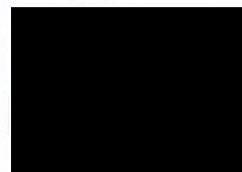
Inchiriez spatiu comercial central in Buzau, langa Clubul Politistilor. Chirie 750 euro/luna. Suprafata utila 65 mp. Vizibilitate foarte buna din strada, grup sanitar, rampa pentru persoane cu dizabilitati. Spatiul este prevazut cu doua intrari (fata/spate). Pretabil pentru: farmacie veterinara, cabinete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

0 283916410

Vizualizări: 344

[Raportează](#)<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-langa-clubul-politistilor-buzau-IDhbpFY.html>

FIRMA ①



mesaj

ător >

LOCALIZARE

Buzau,
Buzau

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: SC Pol farm 2000 srl
CUI: RO6384977
Număr de telefon: +40 723 217 327

Arată mai multe ▾

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

In calitate de consumator toate achizițiile pe care le faci

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE



**Spatiu Comercial zona Ultracentrala**

Buzau, Buzau

1 500 €

21 €/m²

Propune un pret

Trimite mesajul

Salvezi anunțul

Raportează

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	70 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Scara	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Libă de la	Cere informații

Descriere

Compania Imobiliară Pro Imob. Mandatată 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, bransament trifazat. Spațiul este potrivit oricărui tip de activitate comercială: showroom, casineta de orice tip, având acces pietonal și descriere generoasă + curte interioară de 15mp.

Pretul de închiriere este de 1500 EURO/lună + garanție + comision.

Particularități

Anul construcției	2006
Facilități	internet, gaz, canalizare, apa curentă
Signetare	Cere informații
Informații suplimentare	aer condiționat, vitrina

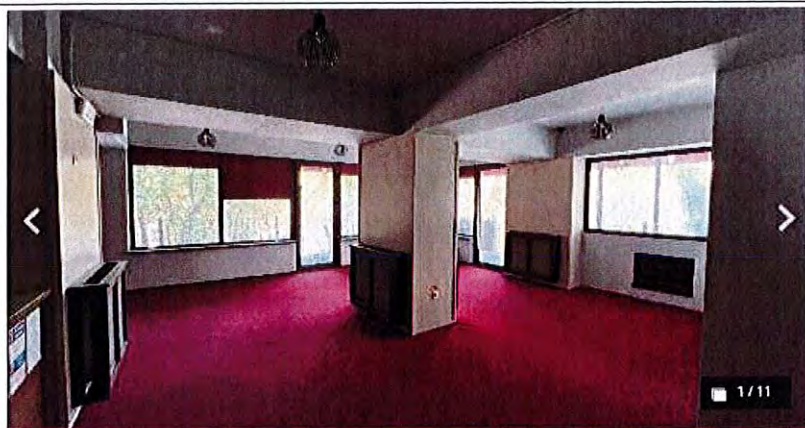


Alte imagini



Sizee

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-ultracentrala-IDuR3Q.html>



Spatiu comercial zona Centru

Buzau, Buzau

1 800 €

8 €/m²

[Propune un pret](#)

Forma

Numar

+40 - Romania (0)0000000000

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tau

9/2000

Administratoarea de servicii este S.C. DEX Online Services S.R.L. (Societate) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Prezentare generală

Suprafață	220 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libera 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 utilitat: prelum apa curenta, curent electric, canalizare, centrala pe gaz si aer conditionat. Spatiul este prestabil pentru birouri, cabinet medical, sa on 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.

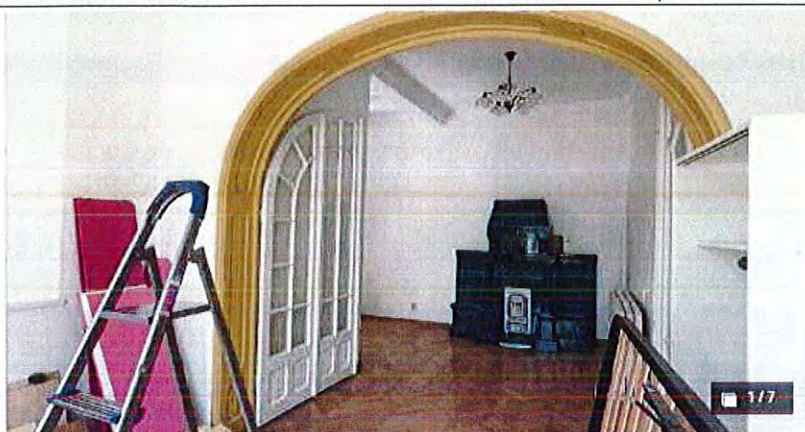
Particularitati

Tipul constructiei	Cere 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>



**Spatiu comercial zona Centru**

Buzau, Buzau

800 €

10 €/m²

Propune un pret

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	80 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Libertate de la	Cere informații

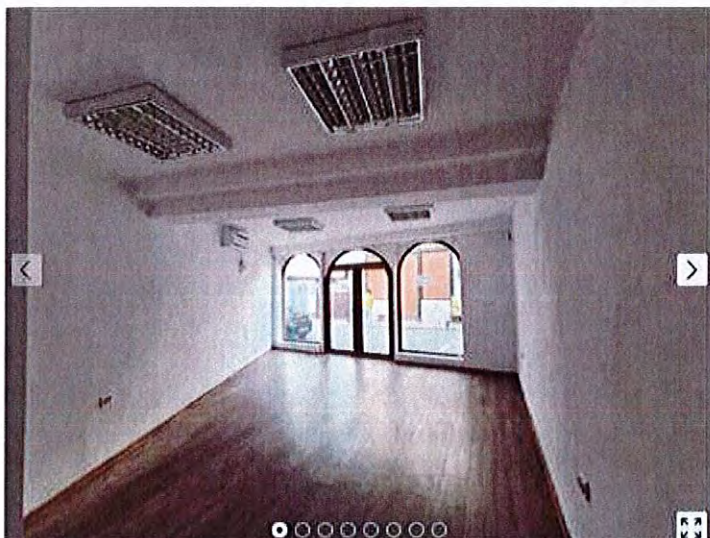
Descriere

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, gaze, 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>





Postat 25 mai 2023

Spatiu comercial ultracentral în Buzău- 25 mp

300 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare, Inchiriere, Inchiriere

Suprafata utila: 25 mp

DESCRIERE

Proprietar închiriez Spatiu Comercial în suprafață de 25mp, în Buzău, str. Grivitei, nr.10
 Ultracentral
 Utilitate
 Grup sanitar
 Aer condiționat
 Prețabil pentru orice activitate comercială, prestare servicii sau birou

ID: 248977070

Vizualizări: 178

Reportează

PRIVAT



Produse profesionale pentru p...

Pe Olx din ianuarie 2012

Activitatea 23.57

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.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate



Publicitate


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


**Spatiu comercial zona Dorobanti 2**

Buzau, Buzau

930 €8 €/m²[Propune un pret](#)

+40

Alege motivul pentru contact*

9 / 2000

Administrarea și distribuția este S.C. OLS
Online Services S.R.L. (Căminul nr. 10)[Trimite mesajul](#)[Salvați anunțul](#)**Vizionare la distanță**[Vizionare la distanță](#)[Raportează](#)**Prezentare generală**

Suprafață	116 m ²	Destinația proprietății	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

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 potrivit 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 izolat termic.

Prețul de închiriere este de 8 EURO/mp pe luna + garanție + comis on.

Particularitati

Anul construcției	Cere informații
Facilități	gaz, canalizare, apa curentă
Siguranța	Cere informații
Informații suplimentare	aer conditionat, vitrina

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

**Spatiu comercial zona Micro 3**

Buzau, Buzau

600 €

9 €/m²

Propune un pret**Vizionare la distanță**

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață	65 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	da	Libertate de la	Cere informații

Descriere

Compania imobiliara ProImob 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, mobilat; Imobilul este pretabil pentru activitati precum cabinete medicale de infirmusiere, avocatura, executori, traduceri, farmacie avand trafic pietonal intens si proximitate fata de toate punctele de interes din ora: Politie, Primaria, Scol. 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
Siguranta	Cere informații
Informatii suplimentare	aer conditionat

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

0 / 2000

Adresa de domiciliu a persoanelor care au 16 ani sau mai mult
Online Services S.R.L. (Garda) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Raportează

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

5.3 ANEXA 3 - Documente de proprietate. Documentatie cadastrala.

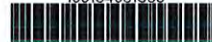
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Buzău

Nr. cerere 17069
Ziua 13
Luna 02
Anul 2024

Cod verificare
100164041533

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 4494

Nr. cadastral vechi: 1252/0;1

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

Părți comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
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 PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC RER SUD SA, CIF:7449237 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 4494)	A1
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 dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Comuna/Oraș/Municipiu: Buzău

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 4B, Ap. SPATIU COMERCIAL, Jud. Buzau**Părți comune:** Casa scarii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
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 și ora generării,

13/02/2024, 11:22



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

269

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 6303823, reprezentată la semnarea prezentului înscris de director general TESCĂRU IONEL, cu domiciliul în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău, la data de 04.03.2003, cu CNP [redacted]

[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 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] în calitate de cumpărătoare.

REGIA AUTONOMĂ MUNICIPALĂ "RAM" BUZĂU, prin reprezentanți, vinde liber de orice sarcini, servituți și fără nici o rezervă SOCIETĂȚII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentanți. Imobilul-construcție, compus din C1- spațiu comercial, în suprafața construită de 70,34mp, 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(cincizecișunu) 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 Legii 106/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Unitatea vânzătoare garantează 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(două sute șaptezecimii)RON, fără TVA, care se va achita astfel:

- suma de 40.500(patruzecișicincisute)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(două sute douăzecișinouămiișicincisute)RON se va achita prin credit acordat de Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, 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 reprezentant
declară că a cumpărat imobilele descrise mai sus la prețul integral de
270.000(două sute șaptezeci mii RON) , fără TVA, care se vor achita astfel:

- suma de 40.500(patruzeci mii cinci sute)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(două sute douăzeci și nouă mii cinci sute)RON se va achita prin credit
acordat de Banca Comercială Română, Sucursala Județeană Buzău, prin virament în contul
RAM Buzău nr. RO46RNCB0096031406810001, deschis la Banca Comercială Română
Sucursala Județeană Buzău, la data de 30.08.2006.

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

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU 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
și 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 și la
consecințele penale ale nedeclarării prețului real, ale Ordonanței Guvernului nr. 12/1998 privind taxele
de timbru pentru activitatea notarială, emise de Ministerul Justiției, cu modificările ulterioare, prevăzute
de O.G.123/2004, dispozițiile Legii nr.656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor,
precum și dispozițiile punctului 7 din Legea nr.499/2004, care modifică art.56 din Legea nr.7/1996,
privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu privire la obligația notarului de a cere din oficiu înscrierea
în cartea funciară a prezentei transmisii.

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, 29.08.2006, în cinci exemplare, din care trei s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE

CUMPĂRĂTOARE

Regia Autonomă Municipală "RAM" BUZĂU

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA

Prin reprezentanți

Prin reprezentanți




ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
TUDORANCEA MONICA
BUZĂU, B-dul UNIRII
TEL/FAX 038/721696

Operator de date cu caracter personal nr.2073

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.2280
din 29.08.2006

În fața 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, [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, b-dul [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 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 990 lei, taxă înțabulare cu OP nr. 1203/30.08.2006.

S-a aplicat timbru judiciar de 5 lei.

S-a încasat suma de 3.790 lei, din care onorariu de 3.185 lei și T.V.A. 270 lei, cu OP nr. 1204 din 30.08.2006.

NOTAR PUBLIC,
MONICA TUDORANCEA,





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 MP Spatiu 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 MP Teren 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. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, domiciliat în municipiul Buzău, [redacted] jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted]

eliberat de Poliția Buzău, în calitate de vânzător și

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] în calitate de cumpărătoare.

MUNICIPIUL BUZĂU, reprezentat de Primarul municipiului Buzău ing. BOȘCODEALĂ CONSTANTIN OCTAVIAN, vinde liber de orice sarcini, servituți și fără nici o rezervă **SOCIETĂȚII COMERCIALE "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA** prin reprezentant, imobilul-teren în suprafața de 51,00(cincizecișiunu) mp, teren de categoria de folosință curți construcții 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 localității Buzău, conform Închelierii de carte funciară nr. 7079/27.12.2000 eliberată de Judecătoria Buzău, pe care se află edificat **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 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 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 Legii 108/2001, și nici nu se află în zona de protecție a monumentelor istorice.

Unitatea vânzătoare garantează 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.6680/26.02.2008, eliberat de Agenția Națională de Cadastru și publicitate Imobiliară, Oficiul Județean Buzău, Biroul de Carte Funciară și nu face obiectul nici unui litigiu, dar este grevat cu un drept de folosință în favoarea RAM Buzău.

Prețul integral al vânzării este de **16.289(șaisprezecemilidouă sute optzeci și nouă)RON**, din care suma de **2601RON** reprezentând TVA, care s-a achitat din surse proprii ale societății cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanța nr. 56430/25.02.2008 și OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul vânzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA prin reprezentant, declară că a cumpărat imobilul descris mai sus, la prețul integral de **16.289(șaisprezecemilidouă sute optzeci și nouă)RON**, din care suma de **2601RON** reprezentând TVA, care s-a achitat din surse proprii ale societății cumpărătoare, conform Facturii nr. 0000141/22.02.2008, chitanța nr. 56430/25.02.2008 și OP nr. 270/22.02.2008, din contul nr. RO87RNCB0096006751500001, deschis la Banca Comercială Română, Sucursala județeană Buzău, în contul vânzătoarei nr. RO90TREZ16621330228- Trezoreria municipiului Buzău.

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

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



-2-

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 transmisii, 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

Primăria mun. Buzău,
prin Primar
Constantin Octavian Boscodeala



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

CUMPĂRĂTOARE

SC "RER ECOLOGIC SERVICE" BUZĂU SA
Prin reprezentant



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 în municipiul Buzău, str. [redacted], jud. Buzău, identificat cu CI seria [redacted] eliberat de Poliția Buzău,

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 și anexele.

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

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

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

S-a încasat suma de 500 reprezentând taxa urgentă întabulare 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

[Handwritten signature]

**SERVICIUL EVIDENTA SI ADMINISTRARE PATRIMONIU,
CADASTRU URBAN SI LICITATII**

BIROUL JURIDIC SI CONTENCIOS ADMINISTRATIV

DIRECTIA ECONOMICA

COMPARTIMENTUL AUDIT PUBLIC INTERN

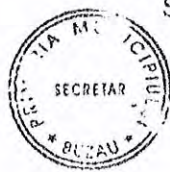
**SOCIETATEA COMERCIALA " RER ECOLOGIC SERVICE " S.A.
Buzău, strada Unirii, bloc 4 B, parter**

În 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

[Handwritten signature]

NS/MR
ex. 6
06.02.2008



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL BUZAU
- CONSILIUL LOCAL -

HOTARARE

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.

În 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,

HOTARASTE:

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.



-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, plătit 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, plătit 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 Pătrășanu



CONTRASEMNEAZA:
SECRETARUL
MUNICIPIULUI BUZAU,
Stefan Nedelcu



Buzău, 31 ianuarie 2007
Nr. 55

Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 1 abțineri din numărul total de 21 consilieri în funcție



(mitravalan)

SCARA 1:100....

BUZAU

Administrativ: MCN B. UZAU

ROUTA: 44827/2

mobilitate B. D. S. V. N. I. O.

4B - Porter

Castrol al bunului omului

Numele si prenumele proprietarului

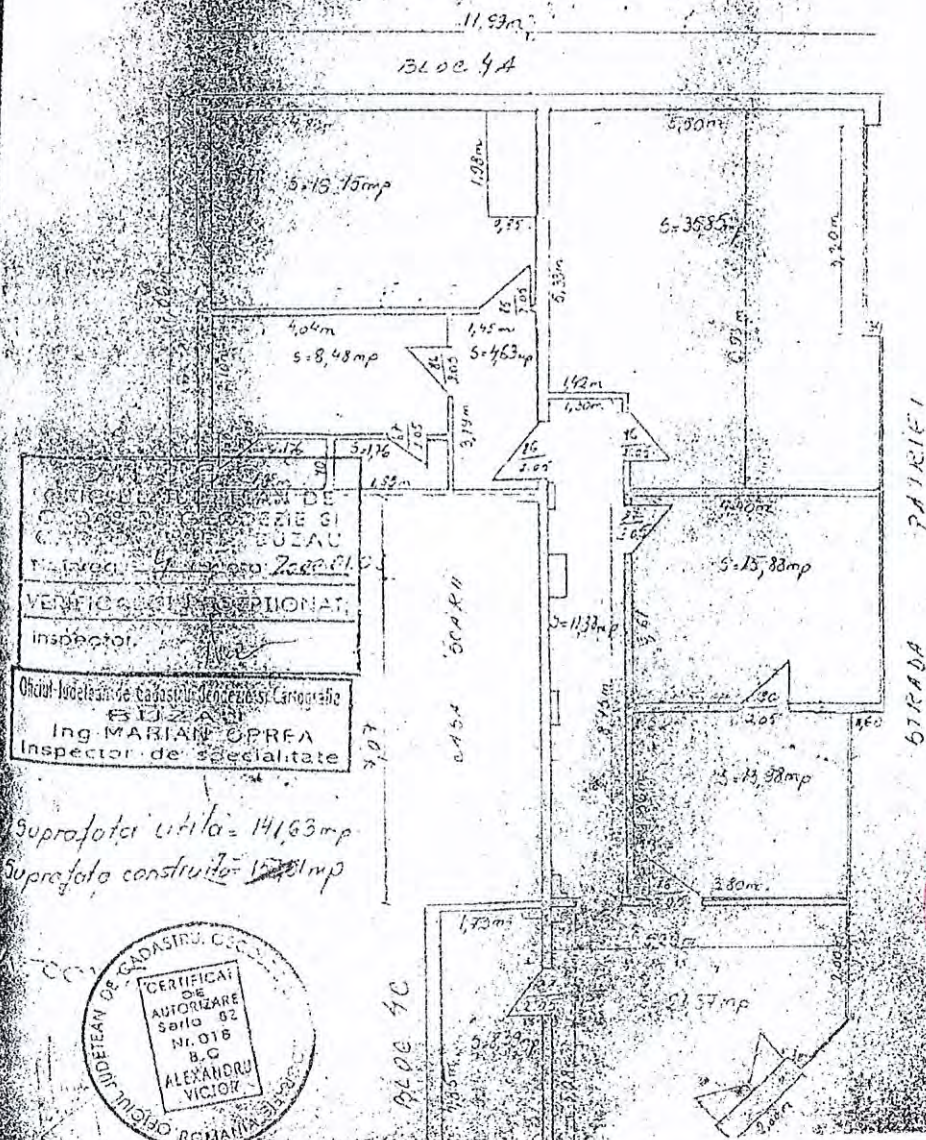
R. A. M. BUZAD

Adresa: B. OUL FUNISI

B2. 8FGH

J. Edgar Hoover

SISTEM DE PROTECCIE



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61003-C1-U13 Buzău

Nr. cerere	73351
Ziua	21
Luna	05
Anul	2024

Cod verificare
100168190854



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:4494
Nr. cadastral vechi:1252/0;1

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

Părți comune: Casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	61003-C1-U13	157	-	1/20	31/329	spatiu comercial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7383 / 28/02/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2280, din 29/08/2006 emis de BNP Tudorancea Monica (încheiere de rectificare nr.1661/28.02.2008 BNP Tudorancea Monica);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu 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 garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I

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

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
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 și ora generării,

21/05/2024, 09:45





PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 148 din 20.06.2024

privind luarea unor decizii legate de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor Societății 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, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

-convocatorul ședinței Adunării Generale Ordinare a Acționarilor 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 acționar 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) și art. 196, alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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. – Dispozițiile prezentei hotărâri rămân valabile și în cazul unei amânări/reconvocări a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor de la Societatea Comercială RER SUD S.A. Buzău, cu aceeași ordine de zi.

ART. 3. – Domnul Cătălin Manea, precum și 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



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Eduard PISTOL