

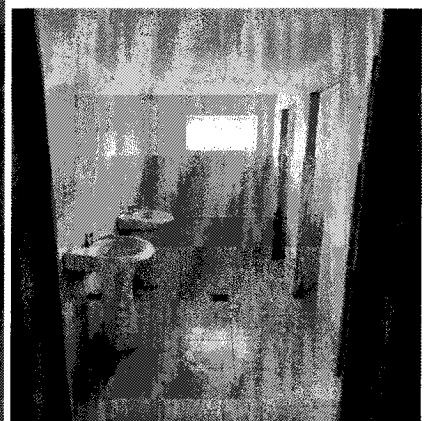
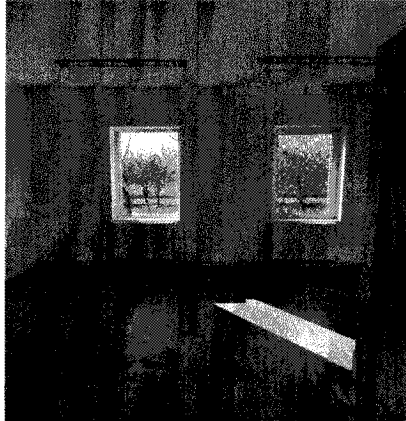
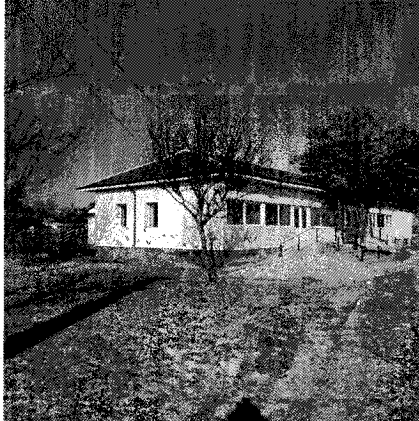
# RAPORT de EVALUARE

Nr.51/ 21.11.2022

## PROPRIETATE IMOBILIARA – SPATIU ADMINISTRATIV

- Situat in sat Sat Suditi, Comuna Gheraseni, Cvartal 6, Judet Buzau.

Tipul valorii : chiria de piata.



**CLIENT: U.A.T. GHERASENI**

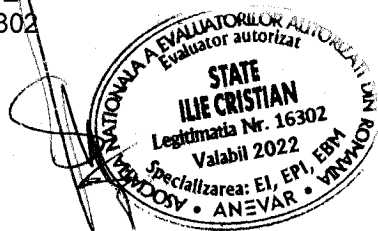
cu sediul in: Str. Ioan Gherassy nr. 154, Comuna Gheraseni, Judet Buzau, CUI: 4234098

**DESTINATAR: U.A.T. GHERASENI**

**Expert EVALUATOR: EI, EBM, EPI**

Ec.Cristian STATE

Legitimatie nr.16302



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 evaluatorului, al clientului si al destinatarului.

- Noiembrie 2022 -

Curpins.

<b>CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII. OPINIA PRIVIND VALOAREA.....</b>	<b>3</b>
1.1. SINTEZA EVALUARII.....	3
1.2. CERTIFICAREA VALORII.....	5
<b>CAPITOLUL II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTELE ACESTUIA.....	6
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAI.....	6
2.3. SCOPUL EVALUARII.....	6
2.4. OBIECTUL EVALUARII.....	6
2.5. TIPUL VALORII. PREMISELE EVALUARII.....	6
2.6. DATA EVALUARII: 11.11.2022.....	7
2.7. DATA INSPECTIEI: 11.11.2022.....	7
2.8. DATA RAPORTULUI: 21.11.2022.....	7
2.9. IPOTEZE SI CONDITII SPECIALE, NEOBISNUITE SAU EXTRAORDINARE.....	7
2.10. INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE.....	8
2.11. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI.....	8
2.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.....	8
2.13. IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE.....	8
2.14. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	9
<b>CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>10</b>
3.1. IDENTIFICARE SPATIULUI ADMINISTRATIV.....	10
3.2. SITUATIA JURIDICA. CONTRACTE DE CONCESIUNE/ CONTRACTE DE INCHIRIERE.....	10
3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE - SPATIU ADMINISTRATIV.....	11
3.4. ISTORICUL PROPRIETATII IMOBILIARE.....	13
<b>CAPITOLUL IV – ANALIZA PIETEI.....</b>	<b>14</b>
4.1. TIPUL SI AREALUL DE PIATA ANALIZAT.....	14
4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE. (CMBU).....	16
<b>CAPITOLUL V – METODOLOGIA DE EVALUARE.....</b>	<b>17</b>
5.1. ABORDAREA PRIN COST.....	17
5.2. ABORDAREA PRIN PIATA.....	17
5.3. ABORDAREA PRIN VENIT.....	17
<b>CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII.....</b>	<b>23</b>
<b>CAPITOLUL VII – ANEXE .....</b>	<b>24</b>
OFERTE INCHIRIERI SPATII COMERCIALE.....	24
IMAGINI SPATIU ADMINISTRATIV.....	31
COPII DOCUMENTE.....	32



**CAPITOLUL I - SINTEZA EVALUARII. OPINIA PRIVIND VALOAREA.****1.1. SINTEZA EVALUARII.**

Conform instructiunilor prezentei lucrari de evaluare mentionate in acest raport, evaluatorul STATE ILIE CRISTIAN, a inspectat in teren si a realizat evaluarea **proprietatii imobiliare: Spatiu Administrativ suprafata utila (Su)<sup>1</sup> = 203,61 m<sup>2</sup>**, situata in incinta cladirii sediu administrativ, localizate la adresa : Sat Suditi, Cvartal 6, Comuna Gheraseni, jud Buzau, conform extras carte funciara nr. 20334/UAT Gheraseni

**Scopul evaluarii este reprezentat de demersul clientului pentru inchirierea spatiului, ce doreste o informare, respectiv recomandarea unei valori privind chiria de piata pentru spatiul administrativ subiect al evaluarii.**

Data de referinta a evaluarii este 11.11.2022. Cursul de schimb considerat este de 1 €/ 4.8919 lei<sup>2</sup>.  
Inspectia proprietatii imobiliare, a fost efectuata la data de 11.11.2022, de catre evaluator State Ilie Cristian, in prezenta reprezentantilor clientului

Evaluatorul nu are nici un interes fata de proprietatea imobiliara evaluata (spatiu administrativ), asa cum apare si in certificarea evaluarii acestui raport.

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de:

Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR, valabile 2022

- SEV 100 - IVS - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Documentare si conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipul valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- 

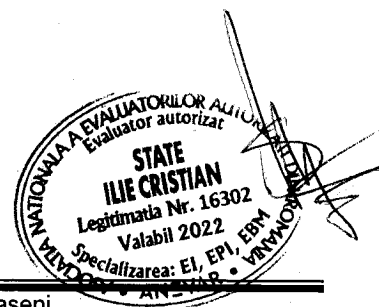
A fost evaluat intregul drept de proprietate, special pentru utilizarea expusa mai sus.

Avand in vedere scopul evaluarii, premisele evaluarii, cerintele clientului precum si celelalte aspecte mentionate in raport, opinia evaluatorului la data de referinta 11.11.2022, privind valoarea recomandata a se obtine prin inchirierea spatiului administrativ subiect este:

Nr. Crt	Denumire	Suprafata utila (m <sup>2</sup> )	Localizare spatiu comercial	Adresa	Valoare chirie de piata (recomandata)			
					€/ m <sup>2</sup> / luna	ron/ m <sup>2</sup> / luna	€/ luna	ron/ luna
1	Spatiu administrativ	203,61	In incinta sediu administrativ	Sat Suditi, Cvartal 6, Comuna Gheraseni, jud Buzau	1,46	7,14	297	1.454

<sup>1</sup> Conform masuratori client

<sup>2</sup> <https://www.cursbnr.ro/arhiva-curs-bnr-2022-11-10>



Nota:

- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului;
- ✓ Valoare nu include si costul utilitatilor de care dispune spatiul administrativ.
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cristian STATE  
Evaluator EPI, EBM, EI  
Membru titular ANEVAR  
Legitimatie nr.16302

Data: 21.11.2022



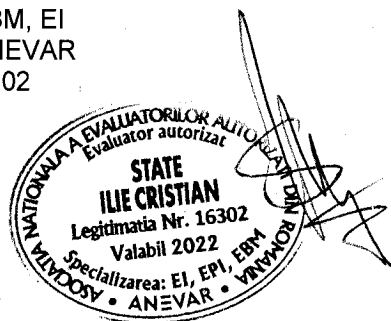
## 1.2. CERTIFICAREA VALORII.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- ✓ afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte
- ✓ analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional
- ✓ nu am vreun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici vreun interes sau influenta legata de partile implicate
- ✓ suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are legatura cu declararea in raport a unei valori din evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior
- ✓ analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si standardele de evaluare a bunurilor – valabile 2022;
- ✓ evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR
- ✓ proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator State Ilie Cristian, in data de 11.11.2022, in prezenta reprezentantilor clientului/ proprietarului.
- ✓ in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea vreunei persoane.

Cristian STATE  
Evaluator EPI, EBM, EI  
Membru titular ANEVAR  
Legitimatie nr.16302

Data: 21.11.2022



## **CAPITOLUL II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.**

### **2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTELE ACESTUIA.**

State I. Cristian - Membru ANEVAR, specializarea: EBM/ EPI/ EI  
Legitimatie nr. 16302;  
Adresa: Mun. Buzau, Str. Unirii nr. 303, birou nr. 23, Judet Buzau;  
E-mail: cristianstate2004@yahoo.com;  
Mobil: 0727/494313;

Evaluarea este realizata de catre evaluator in calitate de evaluator extern si independent.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipoteze și ipoteze speciale și nu sunt părținoare din punct de vedere profesional.

La elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afară de persoana semnată.

Activitatea desfasurata in domeniul evaluarii si alte domenii:

- Evaluari proprietati imobiliare - EPI (case unifamiliale, hale industriale, apartamente, hoteluri, pensiuni, etc.);
- Evaluari bunuri mobile (MEI – Masini, Echipamente si Instalatii);
- Contabilitate si analiza economica.

### **2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI.**

**Client: U.A.T. GHERASENI**

cu sediul in: Str. Ioan Gherassy nr. 154, Comuna Gheraseni, Judet Buzau, CUI: 4234098

**Destinatar: U.A.T. GHERASENI**

cu sediul in: Str. Ioan Gherassy nr. 154, Comuna Gheraseni, Judet Buzau, CUI: 4234098

**Alti utilizatori: -**

### **2.3. SCOPUL EVALUARII.**

**Scopul evaluarii este reprezentat de demersul clientului pentru inchirierea spatiului, ce doreste o informare, respectiv recomandarea unei valori privind chiria de piata pentru spatiu administrativ subiect al evaluarii.**

In vederea stabilirii unei valori definite, s-a utilizat atat moneda EURO cat si moneda RON la cursul BNR din ziua datei de 10.11.2022, data anterioara datei de referinta a evaluarii. Curs de schimb leu/ euro la data evaluarii: 4.8919 ron/ €.

### **2.4. OBIECTUL EVALUARII.**

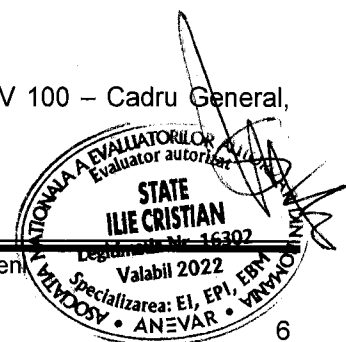
Conform procedurii de achizitie directa, misiunea de evaluare o reprezinta estimarea chiriei de piata a proprietati imobiliare – spatiu administrativ in suprafata utila de cca. 203.61 m<sup>23</sup>, amplasat in incinta fostei scoli primare si gradinita din Sat Suditi, comuna Gheraseni, Judet Buzau.

### **2.5. TIPUL VALORII. PREMISELE EVALUARII.**

**Tipul valorii : chiria de piata.**

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR valabile 2022– (respectiv SEV 100 – Cadru General, paragraful 29) **chiria de piata** se definește astfel:

<sup>3</sup> Conform schita masuratori - client



**Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Standarde de evaluare:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipul valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluării

### **Premisele evaluării.**

Conceptul valoarea de piață reflectă percepțiile și acțiunile colective ale pieței și reprezintă baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile funcționale de piață.

Valoarea de piață obținută în mod profesional reprezintă o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate identificate, pentru o anumită proprietate, la o anumită dată.

Sfera evaluării: este limitată la calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piață, oferte de închirieri cu proprietăți imobiliare similare din zona apropiate/ limitrofe.

Estimarea nivelului chiriei se va realiza pe premisa că:

- Spațiul administrativ este neocupat la data evaluării;
- Spațiul administrativ se va amenaja, de către viitorii ocupanți;
- Spațiul administrativ va fi închiriat doar cu drept de acces pe teren, respectiv drept de servitute.

### **2.6. DATA EVALUARII: 11.11.2022**

Data de referință a evaluării este de 11.11.2022, data la care s-a efectuat inspecția, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

### **2.7. DATA INSPECȚIEI: 11.11.2022.**

Inspecția spațiului administrativ a fost realizată la data de 11.11.2020 de către evaluator State Ilie-Cristian, în prezența reprezentantului clientului. A fost inspectat spațiul administrativ și imobilul din care face parte acesta, au fost realizate poze și a fost analizat amplasamentul. Nu au fost făcute investigații privind contaminarea și nici sondări pentru defecte ascunse ale clădirii din care face parte spațiul administrativ de pe amplasament.

### **2.8. DATA RAPORTULUI: 21.11.2022**

Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde TVA. Cursul de schimb considerat este 4.8919 lei/ €

### **2.9. IPOTEZE ȘI CONDIȚII SPECIALE, NEOBISNUITE SAU EXTRAORDINARE**

Evaluatorul a examinat următoarele documente ce atestă dreptul de proprietate asupra spațiului administrativ, respectiv:

- Extras de carte funciara nr.20334/ Gheraseni
- Schița suprafața spațiului (de închiriat)

**Evaluatorul nu este topograf/ topometrist/ geodez și nu are calificarea necesară pentru măsurarea și garantarea locațiilor și limitele proprietăților așa cum au fost ele indicate de proprietar.**

sai si descrie in raport corespund cu documentele reprezentand acte de proprietate, puse la dispozitia evaluatorului.

Orice neconcordanta intre proprietatile identificate si cea din documentele de proprietate puse la dispozitia evaluatorului invalideaza corespondenta dintre valoarea estimate si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata in raport.

Nu exista alte ipoteze speciale de lucru in fara celor de mai sus si a celor de la capitolul 2.9.

## 2.10. INFORMATII SI SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

Informatiile utilizate au fost:

### A). Informatii puse la dispozitia evaluatorului de catre client

- Datele de identificare ale proprietatilor evaluate – adresa, identificare fizica pe teren impreuna cu reprezentantii clientului;
- Suprafetele din masuratorile efectuate de client;
- Gradul de utilizare si modul de exploatare al imobilului;
- Nu a fost pus la dispozitie un istoric al proprietatii;
- Scopul evaluarii.

### B). Informatii la care are acces evaluatorul

- Date privind piata chiriilor spatiilor comerciale (magazine alimentare si marfuri nespecializate, de uz personal), din zona de amplasament/ localizare a spatiului comercial dar si din alte zone unde s-au putut identifica date, proprietati similar;
- Baza de date a evaluatorului;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR valabile 2022;
- Bibliografia de specialitate.

## 2.11. RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantii clientului, U.A.T GHERGEASA, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea clientului. In conformitate cu standardele din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarilor mentionati anterior. Raportul este confidential, strict pentru destinatari si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana, in nicio circumstanta.

## 2.12. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

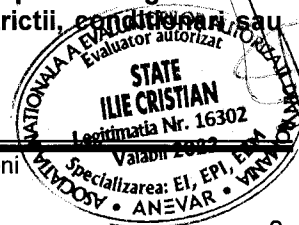
Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

## 2.13. IPOTEZE GENERALE SI CONDITII LIMITATIVE.

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

### A. Ipoteze

- ✓ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.
- ✓ **lucrarea se realizeaza in ipoteza ca inchirierea spatiului administrativ ar fi posibila legal.**
- ✓ **in prezenta lucrare nu sunt luate in considerare alte constrangeri, restrictii, conditii limitative sau restrictii legale, in afara celor precizate.**





- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatilor nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul neavand competenta in acest domeniu;
- ✓ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- ✓ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar sau destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii
- ✓ Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in acest raport.
- ✓ Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport
- ✓ Situatia actuala a proprietatilor imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatilor in conditiile tipului valorii selectate.
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea, respective recomandarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

### **B. Conditii limitative.**

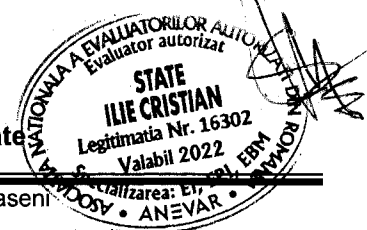
- ✓ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin procedura de achizitie publica dintre evaluator si beneficiar/ destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat
- ✓ Evaluatorul a preluat descrierile cadastrale din documentele puse la dispozitie de catre client, considerate a fi corecte;
- ✓ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma vreo responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata
- ✓ Opiniile evaluatorului este cu referire la proprietatile imobiliare- chiosc comert ambulant, asa cum reiese din documentele, titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/ utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea
- ✓ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune
- ✓ Verificarea acestui raport se poate face numai in conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR
- ✓ Prezentul raport sau parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ✓ **Avand in vedere amplasarea spatiului administrativ, subiect al evaluarii, evaluatorul recomanda ca inchirierea spatiului administrativ, sa se realizeze printr-o procedura deschisa reglementata de piata (licitatie deschisa), pornind de la valoarea recomandata de evaluator. In acest fel, valoarea recomandata de evaluator va fi validata de piata.**
- ✓ **Valoarea chiriei pentru spatiu, recomandata de evaluator, nu include si cheltuielile cu utilitatile de care dispune acesta la data evaluarii.**
- ✓ **Prezenta lucrare de evaluare se conformeaza Standardelor de evaluarea a bunurilor, scopul si obiectivele sale fiind legate de prezentarea etapelor de baza in aplicarea abordarii prin venit, asociata cu evaluarea proprietatilor de tip magazin comercial, spatiu comercial.**

### **2.14. DESCRIEREA RAPORTULUI DE EVALUARE.**

Raportul de evaluare este structurat in 6 capitole + Anexe.

Astfel in **Capitolul 1** este redată sinteza evaluării cu **opinia privind valorile rezultate**

Estimare chirie de piata «Spatiu administrativ» Client UAT Gheraseni



In **Capitolul 2** sunt inscristi **termenii de referinta** in conformitate cu cerintele clientului si standardele de evaluare SEV- editia 2022

O **prezentare detaliata a colectarii datelor si descrierii proprietatii – spatiu administrativ** se regaseste in **Capitolul 3**.

**Analiza datelor, a pietei specifice, a cereri si ofertei**, precum si **analiza premiselor valorii** este prezentata detaliat in **Capitolul 4**.

In **capitolele 5 si 6** evaluatorul se explicitieaza de catre evaluator **metodologia de evaluare (capitolul 5)**, sunt prezentate comparabilele, preturi de vanzarea a bunurilor similare, identificate in piata si utilizate in estimarea valorii de piata, conform fisei de evaluarea a spatiului administrativ si **concluzia evaluatorului privind valoarea rezultata (capitolul 6)**.

In finalul raportului de evaluare se regasesc Anexele la raportul de evaluare, reprezentate de o serie de documente ce au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare precum si imagini cu spatial administrativ supus evaluarii, copii ale unor documente ce atesta dreptul de proprietate, copii ale unor documente cu date tehnice ale bunului, etc.

## CAPITOLUL III PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. IDENTIFICARE SPATIULUI ADMINISTRATIV

Conform actelor de proprietate puse la dispozitia evaluatorului, spatiul administrativ s-a identificat astfel:

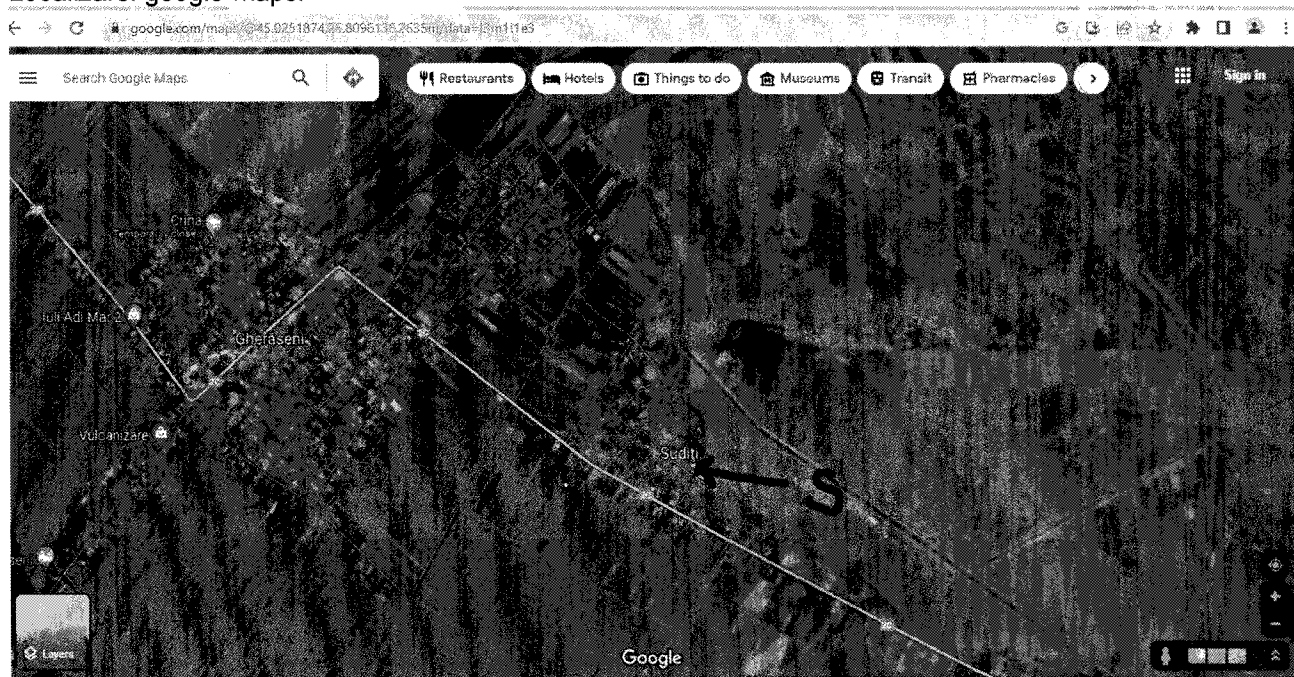
**Spatiu Administrativ (Suprafata utila: cca. 203,16 m<sup>2</sup>).**

**Localizare** incinta fostei scoli primare si gradinite din sat Suditi, Judet Buzau.

Adresa: cvartal 6, Sat Suditi, Comuna Gheraseni, Judet Buzau

Imobil/ Cladire inregistrata in Carte funciara nr.20334/ Gheraseni

Localizare: google-maps:

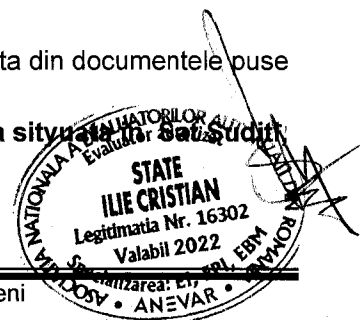


### 3.2. SITUATIA JURIDICA. CONTRACTE DE CONCESIUNE/ CONTRACTE DE INCHIRIERE.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare/ spatiu administrativ evaluat, rezulta din documentele puse la dispozitie de client/ proprietar:

**Spatiu comercial (S utila = 203,16 m<sup>2</sup>) – in incinta fostei scoli primare si gradinita situata in sat Suditi, Jud. Buzau**

Documente ce atesta dreptul de proprietate studiate:



- Extras de carte funciara nr. 20334/ Geraseni;
- Schita suprafata de inchiriat.

Avand in vedere solicitarile clientului, prezenta lucrare se elaboreaza in ipoteza ca:

spatiul administrativ este liber la data evaluarii, ca acesta se va amenaja, de catre viitorii ocupanti, ca terenul adiacent este pus la dispozitie doar cu drept de acces, ca spatiul poate fi destinat desfasurarii activitatii de comert en-detail pentru comercializarea de produse alimentare preambalate si produse de uz personale, sau alte utilizari posibile, acceptate de proprietarul cladirii.

### 3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE - SPATIU ADMINISTRATIV.

**Spatiu Administrativ (S utila: 203,61 m<sup>2</sup>)** – situat in incinta sediu administrativ situate in sat Suditi, cvartal 6, Judet Buzau, nu departe de drumul national 2C, drum care face legatura intre drumul E85 si municipiul Slobozia.

Acesta reprezinta doar o parte din Imobilul/ Cladirea inregistrata in Carte funciara nr.20334/ Gheraseni. Suprafata construita desfasurata a cladirii ce include si spatiul administrativ este Scd = 287 m<sup>2</sup>

Documente ce atesta dreptul de proprietate puse la dispozitie si studiate:

- Extras de carte funciara nr. 20334/ Gheraseni;

Cladirea principala, din care face parte spatiul administrativ este construita in regim parter.

**Spatiu administrativ, subiect al evaluarii, este in suprafata de 203,61 m<sup>2</sup>.**

**Acesta este alcatuit din**

**1) Spatiu S1: Su = cca. 173,74 m<sup>2</sup>** - reprezinta doar o parte din spatial total administrativ cu Scd 239 m<sup>2</sup> (conform extras carte funciara)

**Destinatia spatiului administrativ – subiect:** In prezent acesta este in curs de amenajare in vederea inchirierii desfasurarea de activitati administrative.

Fiind situat in apropiere de drumul national 2C, acesta poate deservi atat locuitorii satului cat si persoanelor din exterior, care trec prin zona.

**Localizare:** Incinta sediu administrative UAT situate in sat Suditi, jud. Buzau  
Adresa: Cvartal 6, Sat Suditi, Comuna Gheraseni, Jud. Buzau

#### **Utilitati spatiu comercial - subiect**

- Energie electrica (Racordare la reseaua electrica);
- Racordat la reseaua de apa si canalizare din incinta;
- Incalzirea spatiilor se realizeaza prin racordarea la sistemul de incalzire centralizat, respective centrala pe lemne

Obs: Nu exista contorizari separate pentru utilitatile aferente spatiului administrativ, respectiv energie electrica, incalzire, apa curenta si canalizare, in vederea cunoscarii sumelor de plata cu exactitate.

**Compartimentare** spatiu: o singura incapere;

#### **Constructie Regim – Parter (P):**

- Spatiu administrativ subiect (S utila cca. = 203,16 m<sup>2</sup>).
- Masuratori client cf document – schita suprafata de inchiriat: Latime (7,3 m) x Lungime (23,8 m): 7,3 x 23,8 = 173,74 m<sup>2</sup>

#### **Sistemul constructiv al cladirii:**

- Fundatie din beton continua;
- Structura cladirii - zidarie din caramida;
- Suprafata frontala vitrata mare, cu deschidere la curtea interioara;
- Acoperis tigla Linab;
- Finisaje interioare normale:
  - Pardoseala din ciment, acoperita cu parchet laminat;
  - Pereti interiori - vopsea lavabila;
  - Tavan din beton;
  - Tamplarie din aluminiu cu geam termopan;



- Usi acces intrare principala din termopan.
- Incalzire spatiu: centralizat.
- Climatizarea spatiului: Nu dispune de aparat de aer conditionat;
- Stare functionala: buna.

**Caracterul edilitar al zonei:**

- Intravilanul satului Suditi, comuna Ghergeasa, zona rurala a judetului Buzau.
- In zona se afla: case familiale rezidentiale, terenuri – izlaz



2) Spatiu S2: Su = cca.29,87 m<sup>2</sup> reprezinta parte din sediu administrativ , respectiv Grup Sanitar

**Destinatie spatiului administrativ – subiect:** In prezent acesta este in curs de amenajare in vederea utilizarii ca grup sanitar al cladirii.

**Localizare** Incinta sediu administrative UAT situate in sat Suditi, jud. Buzau  
Adresa: Cvartal 6, Sat Suditi, Comuna Gheraseni, Jud. Buzau

**Utilitati spatiu comercial - subiect**

- Energie electrica (Racordare la reseaua electrica);
- Racordat la reseaua de apa si canalizare din incinta;
- Incalzirea spatiilor se realizeaza prin racordarea la sistemul de incalzire centralizat, respective centrala pe lemne.

Obs: Nu exista contorizari separate pentru utilitatile aferente spatiului administrativ, respectiv energie electrica, incalzire, apa curenta si canalizare, in vederea cunoscarii sumelor de plata cu exactitate.

**Compartimentare** spatiu: 2 incaperi;

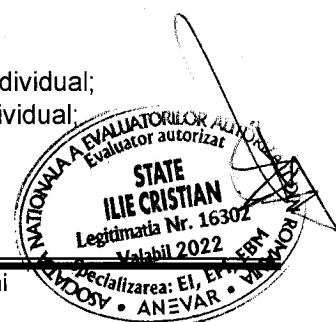
**Constructie Regim** – Parter (P):

- Spatiu administrativ subiect (S utila cca. = 29.87 m<sup>2</sup>).
- Masuratori client cf document – schita suprafata de inchiriat: Latime (2,9 m) x Lungime (10,3 m): 2,9 x 10,3 = 29,87 m<sup>2</sup>

**Sistemul constructiv al cladirii:**

- Fundatie din beton continua;
- Structura cladirii - zidarie din caramida;
- Geamuri pentru aerisire
- Finisaje interioare normale:
  - Pardoseala din ciment, acoperita cu gresie;
  - Pereti interiori – faianta si vopsea lavabila;
  - Tavan din beton;
  - Tamplarie din aluminiu cu geam termopan;
  - Usi acces din termopan.
  - In grupul sanitar pentru barbati se gaseste 1 vas de toaleta, in spatiu individual;
  - In grupul sanitar pentru femei se gaseste 1 vas de toaleta, in spatiu individual;
  - In spatiul comun exista 2 chiuvete.

- Incalzire spatiu: centralizat



- Stare functionala: buna

#### Caracterul edilitar al zonei:

- Intravilanul satului Suditi, comuna Ghergeasa, zona rurala a judetului Buzau.
- In zona se afla: case familiale rezidentiale, terenuri – izlaz



#### 3.4. ISTORICUL PROPRIETATII IMOBILIARE.

**Comuna Gherăseni**, constituită astăzi din numai două sate: Gherăseni și Sudiți, după ce Cremenea a dispărut ca și sat de sine stătător, alipindu-se satului Gherăseni, este așezată în câmpia Bărăganului, la 18 kilometri de Buzău și străbătută de apele râului Călmățui.

La Gherăseni, trebuie să știți că se ajunge cum nu se poate mai ușor, pe drumul european E 85, care leagă capitala de Buzău, se merge pe DN 2C spre Slobozia trei kilometri până se intră în comuna Gherăseni.

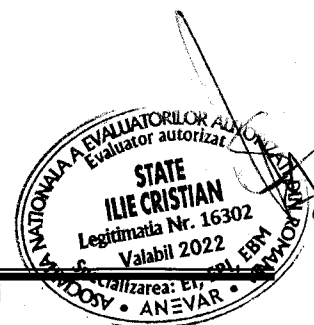
**Istoria** acestor ținuturi este legată de „movila” Cremenea, unde au fost descoperite urme de cultură materială de tipul Cris și Gumelnița cu ocazia unor săpături arheologice, demonstrând că locuitorii acestei comune își au rădăcinile adânc înfipte în străfundurile vremurilor.

Există documente care spun că între anii 1825 – 1830 un boier de origine greacă, **Ioan Emanuil S. Gerassy**, proprietarul la acea vreme a moșiei Fundeni, a cumpărat pământuri pe raza județului Buzău, printre care și Siliștea, Rotunda și Câmpineanca, actualul teren al Gherăseni-ului. Motivul care l-a determinat pe boier să facă această investiție se pare că ar fi fost, în primul rând fertilitatea terenurilor din zonă și în al doilea rând faptul că legătura dintre moșia de la Fundeni, unde locuia la acea vreme Gherassy cu familia și terenurile achiziționate lângă Buzău, se putea face cu poștalionul, existând o astfel de stație chiar pe terenul fostului sat Cremenea. Acest lucru îi înlesnea boierului posibilitatea de a face naveta între cele două moșii pentru a-și administra afacerile.

Comuna este locuită astăzi de un număr de aproape 3340 de locuitori, mai toți agricultori și crescători de animale. Meșteri pricepuți, dar într-un număr destul de redus, duc mai departe cu măiestrie meșteșuguri vechi. Fierari, dogari mai lucrează și azi după metode vechi transmise din generație în generație pentru nevoile lor și ale altora.

Și învățământul are, într-o oarecare măsură, legătură cu familia Gherassy. Generații de copii au urmat cursurile primare într-o clădire ce a aparținut familiei Gherassy până în martie 1977, când acel cutremur care a zguduit România a transformat-o într-o ruină. Clădirea există și astăzi, din nefericire tot ruină a rămas, o eventuală renovare poticnindu-se de imposibilitatea recăpătării proprietății publice de către Primărie.

Școala Gimnazială Gherăseni funcționează într-un local modern, situat în centrul satului, pe Str. Ioan Gherassy nr. 323. Prin desființarea celor două locații din satele Sudiți și Cremenea, cursurile se desfășoară numai în școala coordonatoare din satul Gherăseni și la Grădinița cu Program Normal, unde cadre didactice bine pregătite asigură programul de instruire și educare unui număr de 316 elevi, începând cu cei mici, preșcolarii și terminând cu elevii din clasele a VIII-a.



## CAPITOLUL IV – ANALIZA PIETEI

### 4.1. TIPUL SI AREALUL DE PIATA ANALIZAT.

#### **Evolutia pietei. Cererea. Oferta.**

Studiul pietei a vizat:

- analiza de spatii comerciale, cu activitati specifice comertului en-detail cu produse alimentare si nealimentare, spatii pentru birouri, spatii comerciale de promovare prezentare, hale industriale sau alte destinatii;
- inchirierea de proprietati imobiliare: spatii comerciale stradale sau apartamnete la parterul blocurilor.

Astfel s-au analizat oferte de inchiriere de pe piata spatiilor comerciale:

→ Din zona rurala apropiata amplasamentului spatiului administrativ, subiect al evaluarii;

Si,

→ Din zona rurala de pe intreg teritoriul al judetului Buzau.

In urma analizei, se poate retine ca exista spatii comerciale suficiente in zona rurala a judetului Buzau utilizate de diversi agenti economici ca magazine alimentare sau produse de uz personal, oferite spre inchiriere sau tranzactionare.

**Cererea** pentru astfel de proprietati se manifesta din partea persoanelor juridice, cu activitati in sfera serviciilor sau a spatiilor de desfacere produse

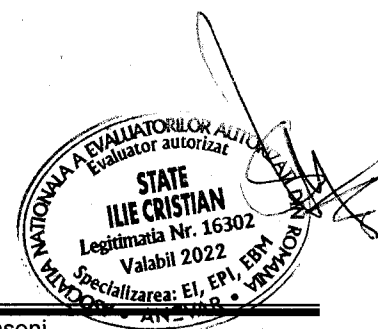
Concluzia s-a bazat pe urmatoarele considerente:

→ Particularitatea spatiului administrativ – subiect al evaluarii, si anume ca acesta este amplasat in zona rurala, cu acces oricaror persoane din afara, cu o afluneta de persoane constanta;

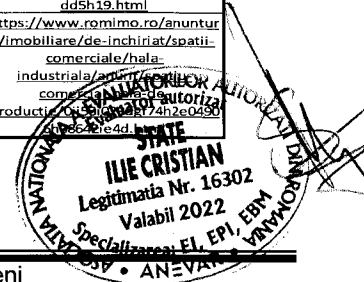
Spatiiul comercial, este destinat pentru magazine din sfera comertului cu produse alimenetare si nealimentare, si poate deservii atat locuitorii satului cat si persoanelor din exterior, care trec prin zona

**Oferta** de proprietati similare/ spatii comerciale, este din spatii comerciale, cu destinatie comert cu amanuntul, hale de productie, ampalasate in zona rurala a judetului Buzau, zone cu un trafic pietonal mediu.

O analiza a ofertelor privind inchirierea de spatii comerciale, pe raza judetului Buzau arata ca acestea variaza destul de mult in functie de localizare, suprafata, front, utilitati, acces, astel acestea se regasesc in intervalul 0.85-7 €/ m<sup>2</sup>.



Nr. Crt	Valoarea oferta/ eur	Localizare/ descriere	Suprafata spatiu (mp)	Pret eur/ mp	Site oferta
2	308	KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in COMUNA LUNGURIU pe strada PRINCIPALA. Spatiul are o suprafata de 200 mp cu deschidere stradala. Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de sute de persoane zilnic. Spatiul comercial dispune de (A.C )Invector pentru rece-cald. Spatiul se preteaza pentru diverse activitati comerciale (patiserie, restaurant, terasa, magazin). Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Cristina Ivan Id intern: P43511 Suprafata totala: 200 m2 An finalizare constructie: 2008 Stadiu constructie: Finalizat Comision	200	1,54	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-6084385">https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-6084385</a>
3	205	KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in COMUNA NISCOV pe strada PRINCIPALA. Spatiul are o suprafata de 40 mp plus terasa, cu deschidere stradala. Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de sute de persoane zilnic. Spatiul comercial dispune soba teracota care asigura incalzirea. Spatiul se preteaza pentru un magazin alimentar cu terasa. Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Cristina Ivan Structura rezistenta: beton Nr terase: Nr grupuri sanitare: 1 Suprafata construita: 58 mp Nr garaje: 0 Nr incaperi: 1 Utilitati - Sistem incalzire (Soba/Teracota); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare) Finisaje - Izolatii termice (Bloc izolat termic); Podele (Gresie); Iluminat (Lamp); Ferestre cu geam termopan (PVC) Dotari - Contorizare (Apometre) pretinchiriere: 205 monedainchiriere: EUR Disponibilitate proprietate: imediat	40	5,125	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/32-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-8065613">https://www.imoradar24.ro/anunturi/32-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-8065613</a>
4	330	KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU COMERCIAL in zona VERNESTI. Spatiul are o suprafata de 50 mp construita recent cu toate utilitatile necesare Locatia se afla la Soseaua principala Dispune si de o TERASA MOBILATA Este ideal pentru o activitate comerciala in domeniul PARIURI SPORTIVE/BAR, dar si pentru alte servicii. Va asteptam sa il vedem impreuna Agent : GEORGIAN NAE Structura rezistenta: beton Nr terase: Nr grupuri sanitare: 0 Suprafata construita: 60 mp Nr garaje: 0 Nr incaperi: 1 Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie); Utilitati generale (Curent,Apa,Canalizare,CATV) Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Mocheta); Ferestre cu geam termopan (PVC) Dotari - Contorizare (Apometre,Contor gaz); Dotari imobil (Curte) pretinchiriere: 330 monedainchiriere: EUR Disponibilitate proprietate: imediat	50	6,60	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-veresti-buzau-5908361">https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-veresti-buzau-5908361</a>
5	280	Inchiriez spatiu comercial 30 m2, in Focsanei, str Principala, com. Vadu Pasii, baie proprie, vestiar si toate utilitatile aferente, este complet util pt frizerie-coafor-manichiura sau se poate schimba ptr alte domenii (birou, farmacie, paruni sportive, fast-food etc.	30	9,33	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/30-mp-spatiu-comercial-inchiriat-focsanei-1-258412">https://www.imoradar24.ro/anunturi/30-mp-spatiu-comercial-inchiriat-focsanei-1-258412</a>
6	200	Inchiriez spa7iu comercial in Veresti 50 mp amenajat, recent construit stradal, pre? Negociabil	50	4,00	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-5995844">https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-5995844</a>
7	1.000	Avem un spatiu pentru inchinat in com. Vadu-Pasii, Jud. Buzau. Suprafata este de aproximativ 240 mp. Cladirea esle in forma de L si poate fi impartita in doua. Suprafata totala va iclude vestiare si toaleta. Este conectata la reseaua de curent electric - 240 v si 380v. Se va conecta la reseaua de apa si are fosa septica. Cladirea este situata in cea mai buna locatie a comunei Vadu-Pasii, in centrul comunei, pe soseaua principala, la intersectia cu una din strazi, facand posibila amenajarea unui spatiu de parcare. Vadu-Pasii a devenit o comuna cu o dezvoltare rapida decand s-a finalizat podul peste raul Buzau. Astfel, comuna a devenit o suburbie a municipiului Buzau. Mai multe detalii la telefon.	250	4,00	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/240-mp-spatiu-comercial-inchiriat-vadu-pasii-5848588">https://www.imoradar24.ro/anunturi/240-mp-spatiu-comercial-inchiriat-vadu-pasii-5848588</a>
8	250	Inchiriez hala 6 m latime*18 m lungime, constructie din panouri sandwich, usa de acces cu dimensiunea utila de 4m * 4m, situata pe un teren de 1.100 mp. Terenul este situat in Posta Calnau, deschidere la 2 strazi, acces rapid la E 85 (150 m) are latimea de 20 m (deschidere la sosea asfaltata) si lungimea de 55 m. Pretul de inchiriere este de 250 euro	100	2,50	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/100-mp-spatiu-comercial-inchiriat-posta-calnau-5786189">https://www.imoradar24.ro/anunturi/100-mp-spatiu-comercial-inchiriat-posta-calnau-5786189</a>
9	920	Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Maracineni, avand o suprafata utila de 208 mp, compus din doua zone deschise, una fiind situata la parterul cladirii ce se desfasoara pe 100 mp, iar cealalta de 108 mp, la etajul cladirii. Fiecare etaj dispune de grup sanitar propriu. Imobilul beneficiaza de centrala termica proprie, aer conditionat, curent electric trifazic, apa curenta si canalizare. Ambele etaje pot fi recompartimentate in functie de necesitate si beneficiaza de intran auxiliare separate. In fata cladirii regasim o parcare de 54 de mp, pe langa aceasta avem la dispozitie si o zona de aproximativ 100 mp in curte.Exista si posibilitatea de a se inchiria separat parterul sau etajul. Pretul de inchiriere este de 4500 Lei + garantie+ comision.	208	4,42	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-1DsZtt">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-1DsZtt</a>
11	350	Inchiriez spa7iu comercial 50 mp constructie noua , strdal amenajat, Veresti P	50	7,00	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere/h77151f7334177882134070f87h0g7d.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriere/h77151f7334177882134070f87h0g7d.html</a>
12	200	Suprafata utila30,0 m2. Descriere: Ofer spre inchiriere spatiu comercial in Berca , la parter bloc , cu suprafata de 30 mp	30	6,67	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-berca/5174440961837d9h1qie6df5621a5ph.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-berca/5174440961837d9h1qie6df5621a5ph.html</a>
13	160	Suprafata utila35,0 m2. DescriereInchiriez spatiu comercial in satul Bajani, comuna Vadu Pasii. Spatiul util - 35 mp. Publi2	35	4,57	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e228g564821374d81d325i6303fdhdid.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-de-inchiriat/e228g564821374d81d325i6303fdhdid.html</a>
14	700	Inchiriez spa7iu comercial, la Popasul Marel!! Pretabil :mag.de piese auto, Show-room,jocuri de noroc și alta activita7i comerciale .etc	200	3,50	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/2g8ig2ghh337321d6e99f812h41hh95.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/2g8ig2ghh337321d6e99f812h41hh95.html</a>
15	300	Inchiriez in satul Spataru vis a vis de Profi spatiu comercial in care a functionat cabinet stomatologic, fiind compartimentat in acest scop. Poate fi folosit și în alte activita7i.	50	6,00	<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-cabinet-stomatologic-IDanCt6.html">https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-cabinet-stomatologic-IDanCt6.html</a>
16	303	Localitatea robesti parscov fostul CAP suprafata totala 17.000 mp imobil principal 360 mp dimenisuni 9m latime cu 40 lungime betonat apa curenta 380 volti cu 60 kw	340	0,89	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/e09563fdd8f0778712h0f892e993f26f.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/e09563fdd8f0778712h0f892e993f26f.html</a>
17	100	Suprafata utila 20,0 m2, Descriere Inchiriez magazin in comuna Vemești,Sat Nișcov, pt mai multe detalii apelati	20	5,00	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-magazin/f5efg2id6535731521h907ei61750310.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-magazin/f5efg2id6535731521h907ei61750310.html</a>
18	250	Inchiriez hala 6 m latime*18 m lungime, constructie din panouri sandwich, usa de acces cu dimensiunea utila de 4m * 4m, situata pe un teren de 1100 mp. Terenul este situat in Posta Calnau, deschidere la 2 strazi, acces rapid la E 85 (150 m) are latimea de 20 m (deschidere la sosea asfaltata) si lungimea de 55 m. Pretul de inchiriere este de 250 euro	100	2,50	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriez-hala-100-mp/35did899igh2748feh867g251fddSh19.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriez-hala-100-mp/35did899igh2748feh867g251fddSh19.html</a>
19	1.500	Potoceni, Suprafata utila700,0 m2, Descriere: Pun catre inchiriere 3 spatii mari, din care unul la etaj pentru diverse activitati. Avem 300 mp+200 mp+200mp, Exista apa si canalizare	700	2,14	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/2g8ig2ghh337321d6e99f812h41hh95.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imbiliare/de-inchiriat/spatiu-comercial/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/2g8ig2ghh337321d6e99f812h41hh95.html</a>



**Echilibrul pietei. Date de piata.**

La data evaluarii, piata imobiliara specifica, cu referire la tranzactii de spatii comerciale cu destinatia comert ambulant cu produse alimentare si nealimentare este in dezechilibru. Exista o oferta, insa este slab materializata, in sensul ca sunt foarte putine oferte de acest gen in piata, aceasta facand ca numarul tranzactiilor incheiate sa fie extreme de redus, practic inexistent, astfel se poate estima ca avem o piata a ofertantului, in lipsa cererii, facand ca pretul pentru astfel de spatii comerciale sa fie scazut.

**Chirii. Grade de ocupare. Rate de capitalizare.**

Din analiza pietei si a ofertelor de astfel de spatii in zone similare ca locatie si adiacente a studiilor efectuate si expuse de firme si institutii specializate in analiza pietei imobiliare, rata de capitalizare se situeaza in jurul procentului de 10% -12%

Rata medie de neocupare este estimata la nivelul unei chirii lunare a spatiului, procentul putind sa varieze in functie de amplasament (acces stradal, vad comercial, asigurarea de parcare in zona, etc)

**Date despre oferte cu spatii comerciale-magazine, spatii de birou, cu alte destinatii.**

O analiza a preturilor terenurilor libere in zonele unde se regasesc proprietatea imobiliara/ spatiu administrativ, preturile de tranzactie variaza destul de mult in functie de localizare, suprafata, front, utilitati, acces, astfel acestea se regasesc in intervalul 5-10 €/ m<sup>2</sup>.

**Previziuni pentru perioada urmatoare.**

In perioada imediat urmatoare este de asteptat sa asistam la o scadere a valorilor chiriilor pentru spatii comerciale de dimensiuni mari, pe fondul crizei energetice, a cresterii inflatiei. In viitorul apropiat se poate astepta o scadere a numarului magazine amenajate cu specific alimentar si obiecte cu uz personal de valori mici

**4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE. (CMBU).**

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a CMBU – cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în următoarele capitole ale raportului de evaluare

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

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.

Pe caz concret, nu se pune problema demolării construcției iar valoarea construcției de la data evaluării este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat liber astfel, cea mai bună utilizare se va estima in ipoteza terenului construit, unde evaluatorul va răspunde la întrebarea dacă construcția existentă trebuie păstrată in starea actuală sau trebuie transformată prin conversie/ renovare/ modificare cu scopul de a deveni mai valoroasă. Aici, proprietatea este neocupată de proprietar iar evaluarea trebuie să țină cont de orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Conform Standardelor de Evaluare-ed.2022, cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească succesiv patru criterii. Ea trebuie să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productive.

Analiza s-a efectuat ținându-se cont de cele patru forțe care se exercită asupra unui bun (activ): condițiile guvernamentale, condițiile de mediu, condițiile sociale și situația economică. Proprietatea imobiliara se considera a fi amplasata in este în zona semi-centrala. Datorită vecinătăților imediate, perspectivelor pe termen mediu și lung, caracteristicilor proprietății analizate, cea mai bună utilizare pentru proprietatile imobiliare studiate este de: **Spatiu administrativ/birouri sau alte utilizari posibile.**





## **CAPITOLUL V – METODOLOGIA DE EVALUARE.**

In evaluarea unei proprietati imobiliare, in vederea estimarii valorii de piata se pot utiliza urmatoarele abordari cu metodele lor specifice respectiv:

- Abordarea prin piata,
- Abordarea prin venit,
- Abordarea prin cost.

In cele ce urmeaza s-a facut de catre evaluator o analiza a datelor de intrare in ceea ce priveste posibilitatea aplicarii fiecarei abordari, in cazul evaluarii obiectului prezentului raport de evaluare, avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii si solicitate de catre client si inscriși in termenii de referinta.

### **5.1. ABORDAREA PRIN COST.**

Aceasta abordare in evaluare presupune:

- 1) Evaluarea terenului, considerat liber, la care se va adauga,
- 2) Valoarea cladirilor/ constructiilor edificate, evaluate pe baza costului de inlocuire net (CIN).
- 3) Valoare de piata:
  - Valoarea celor doua componente, va reprezenta valoare de piata a proprietatii imobiliare subiect al evaluarii (teren + cladiri/ constructii).

Costul de inlocuire este relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață. Scopul metodei costului de înlocuire este stabilirea valorii de piață a proprietății subiect prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului (valoarea de piață a terenului) și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție / adaptare. Costul terenului se adaugă la costul total al construcțiilor.

Dacă este cazul, în mod uzual la costurile de construcție se adaugă și stimulentele/profitul promotorului imobiliar. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea unei valori care să reflecte aproximativ valoarea de piață, se scad apoi sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională (tehnologică) și depreciere externă (economică).

După aplicarea ajustărilor enumerate anterior costul este cunoscut sub denumirea de cost de inlocuire net.

**Costul de inlocuire este un substitut al proprietatii, avand in vedere scopul prezentului raportului de evaluare, tipul valorii solicitat, CHIRIA DE PIATA, s-a considerat ideal a nu se utiliza aceasta abordare.**

### **5.2. ABORDAREA PRIN PIATA.**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea terenului subiect cu alte terenuri identice sau similare al căror preț se cunoaște. Astfel, prețurile și informațiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențe prin analiza calitativă, care recunoaște ineficiența piețelor imobiliare ca și dificultățile calculării cu precizie matematică a ajustărilor. Este esențial ca evaluatorul să explice logica aplicată în efectuarea ajustărilor, astfel încât să ajute utilizatorul raportului de evaluare să înțeleagă în ce mod au fost determinate ele.

Ca și celelalte metode, metoda comparației de piață este dominată de *principiul substituției*, conform căruia, niciun cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar cumpăra o altă proprietate cu aceeași utilitate și atractivitate, într-un interval rezonabil.

**Avand in vedere particularitatea si scopul prezentului raportului de evaluare, tipul valorii solicitat, CHIRIA DE PIATA, s-a considerat ideal a nu se utiliza aceasta abordare cu metodele sale specifice**

### **5.3. ABORDAREA PRIN VENIT.**

Abordarea prin venit reprezinta una din cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Aceasta consta din metode, tehnici si proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii imobiliare de a genera beneficii (de obicei din venituri banesti si din valoarea de revanzare) si sa transforme aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizate a acestora.

Proprietatile imobiliare care genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii, proprietarul investind in capacitatea de a produce profit (direct proportional cu valoarea proprietatii).



Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare.

Masurarea castigurilor se face in general sub forma randamentului asteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe castiguri si rate de actualizare aferente costurilor.

Valoarea proprietatilor se calculeaza dupa formula:

$$V_{\text{prop.}} = VNE/c$$

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se realizeaza fie prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare fie prin multiplicarea cu un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare)

Principalele elemente utilizate in aplicarea metodei prin venit 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 capitalizarii veniturilor se estimeaza venituri (brute si nete) anuale prin estimarea veniturilor anuale obtinute din inchirierea imobilului. Nivelul chiriei estimat tine seama de caracteristicile proprietatii (amplasament, dotari tehnico-edilitare, stare tehnico – functionala) si de preturile negociate in conditii relativ asemanatoare .

$$VBP = Su \times \text{chiria} \times 12 \text{ luni}$$

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare a proprietatii imobiliare ajustat cu pierderi aferente gradului de ocupare.

$$VBE = VBP \times G_o$$

Cheltuielile care se suporta din venituri sunt impozitul pe cladire, prima de asigurare, management, lucrari de mentenanta

Pentru proprietatile subiect al evaluarii, cheltuielile de exploatare totale vor fi suportate de chieras si recunoscute de piata sunt conform unei analize de piata estimate la

$$CHT = VBE \times 0.0x$$

In mod current, pe piata chiriilor se incheie contracte cu chirie fixa care prevad si modul in care sunt repartizate cheltuielile de exploatare intre proprietar si chieras .

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat, rezultat dupa deducerea cheltuielilor de exploatare:  $VNE = VBE - CHT$ ;

**Avand in vedere particularitatea si scopul evaluarii, tipul valorii solicitate se vor utiliza metodele specifice acestei abordari, in estimarea chiriei de piata pentru proprietatile imobiliare subiect al evaluarii.**

Pot exista 2 modalitati (variante) de estimare a nivelului chiriei pentru o proprietate imobiliara:

**Prima metoda** : Estimarea chiriei de piata printr-o analiza comparative relativa

**A doua metoda**: estimarea chirie de piata pornind de la valoarea de piata a proprietatii si transformand valoarea in chirie printr-un proces invers al capitalizarii

**Avand in vedere existenta unei piete active a inchirierilor precum si a cerintelor clientului, inscrisi in termenii de referinta ai evaluarii, in estimarea chiriei de piata, pentru proprietatea imobiliara subiect – spatiu administrativ, se va avea in vedere prime metoda (varianta) respectiv estimarea chiriei de piata printr-o analiza comparative relativa.**

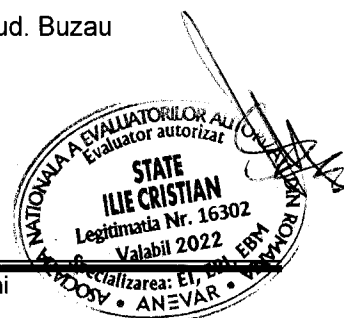
Estimarea nivelului de chirie potential pentru proprietatea subiect a fost efectuata pe baza evidentelor pietei locale specifice, a chiriilor cu spatii comerciale considerate comparabile, respectiv spatii comerciale (inclusiv teren aferent).

Prin inspectia directa a proprietatii imobiliare au rezultat urmatoarele date:

**Localizare** Incinta cladire administrativa UAT, situata in sat Suditi, Com. Gheraseni., jud. Buzau  
Adresa: Cvartet 6, sat Suditi, Comuna Gheraseni, Judet Buzau

**Utilitati spatiu comercial - subiect**

- Energie electrica (Racordare la reseaua electrica);
- Racordat la reseaua de apa si canalizare din incinta;



- Incalzirea spatiilor se realizeaza prin racordarea la sistemul de incalzire centralizat, respective centrala pe lemne.

Obs: Exista contorizari separate pentru utilitatile aferente spatiului comercial, respectiv energie electrica, incalzire, apa curenta si canalizare, in vederea cunoscarii sumelor de plata cu exactitate.

**Compartimentare** spatiu: 2 incaperi;

**Constructie Regim** – Parter (P):Spatiu comercia subiect (S utila cca. = 203,16 m<sup>2</sup>).

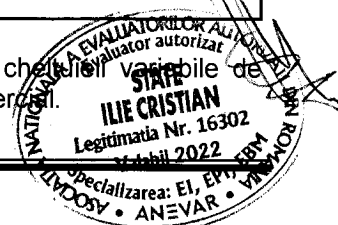
**Sistemul constructiv al cladirii:** Suprafata frontala vitrata mare, cu deschidere la curtea interioara.

Astfel in urma analizei de piata a spatiilor comerciale, considerate ca si comparabile, apropiate de cele subiect al evaluarii, au rezultat urmatoarele date, prezentate centralizat in tabelul urmator :

Nr. Crt	Valoare oferta/ eur	Localizare/ descriere	Suprafata spatiu (mp)	Pret eur/ mp	Site oferta
1	308	KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in COMUNA UNGURUI pe strada PRINCIPALA. Spatiul are o suprafata de 200 mp cu deschidere stradala. Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de sute de persoane zilnic. Spatiul comercial dispune de (A.C) invector pentru rece-cald. Spatiul se preteaza pentru diverse activitati comerciale (patiserie, restaurant, terasa, magazin). Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Cristina Ivan Id intern: P43511 Suprafata totala: 200 m2 An finalizare constructie: 2008 Stadiu constructie: Finalizat Comision	200	1,54	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-6084385">https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-6084385</a>
2	920	Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Maracineni, avand o suprafata utila de 208 mp, compus din doua zone deschise, una fiind situata la parterul cladirii ce se desfasoara pe 100 mp, iar cealalta de 108 mp, la etajul cladirii. Fiecare etaj dispune de grup sanitar propriu. Imobilul beneficiaza de centrala termica proprie, aer conditionat, curent electric trifazic, apa curenta si canalizare. Ambele etaje pot fi recompartimentate in functie de necesitate si beneficiaza de intrari auxiliare separate. In fata cladirii regasim o parcare de 54 de mp, pe langa aceasta aveti la dispozitie si o zona de aproximativ 100 mp in curte.Exista si posibilitatea de a se inchiria separat parterul sau etajul. Pretul de inchiriere este de 4500 Lei + garantie+ comision.	208	4,34	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-IDsZtt">https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-IDsZtt</a>
3	700	Închiriez spațiu comercial, la Popasul Mereii! Pretabil :mag.de piese auto, Show-room,jocuri de noroc și alta activități comerciale .etc	200	3,5	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/2e81e2ehhg387321d6e99f812h41hh95.html">https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/2e81e2ehhg387321d6e99f812h41hh95.html</a>
4	250	Inchiriez hala 6 m latime*18 m lungime, constructie din panouri sandwich, usa de acces cu dimensiunea utila de 4m * 4m, situata pe un teren de 1100 mp. Terenul este situat in Posta Calnau, deschidere la 2 strazi, acces rapid la E 85 (150 m) are latimea de 20 m (deschidere la soseaua asfaltata) si lungimea de 55 m. Pretul de inchiriere este de 250 euro	100	2,5	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inchiriez-hala-100-mp/35did899gh2748feh867e251dd5h19.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inchiriez-hala-100-mp/35did899gh2748feh867e251dd5h19.html</a>
5	303	Localitatea robesti parscov fostul CAP suprafata totala 17.000 mp imobil principal 360 mp dimenisuni 9m latime cu 40 lungime betonat apa curenta 380 volti cu 60 kw	340	0,85	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/e09563ffd8f0778712hof892e993f26f.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/inchiriere-spatiu-productie/e09563ffd8f0778712hof892e993f26f.html</a>
6	1.500	Potoceni, Suprafata utila700,0 m2, Descriere: Pun catre inchiriere 3 spatii mari, din care unul la etaj pentru diverse activitati. Avem 300 mp+200 mp+200mp, Exista apa si canalizare	700	2,14	<a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/spatiu-comercial-hala-de-productie/0ii53i029d9f74h2e04906h08642ie4d.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrial/anunt/spatiu-comercial-hala-de-productie/0ii53i029d9f74h2e04906h08642ie4d.html</a>
7	1.000	Avem un spatiu pentru inchiriat in com. Vadu-Pasii, Jud. Buzau. Suprafata este de aproximativ 240 mp. Cladirea este in forma de L si poate fi impartita in doua. Suprafata totala va include vestiare si toaleta. Este conectata la rețeaua de curent electric - 240 v si 380v. Se va conecta la rețeaua de apa si are fosa septica. Cladirea este situata in cea mai buna locatie a comunei Vadu-Pasii, in centrul comunei, pe soseaua principala, la intersectia cu una din strazi, facand posibila amenajarea unui spatiu de parcare. Vadu- Pasii a devenit o comuna cu o dezvoltare rapida decand s-a finalizat podul peste raul Buzau. Astfel, comuna a devenit o suburbie a municipiului Buzau. Mai multe detalii la telefon.	250	4,00	<a href="https://www.imoradar24.ro/anunturi/240-mp-spatiu-comercial-inchiriat-vadu-pasii-5848588">https://www.imoradar24.ro/anunturi/240-mp-spatiu-comercial-inchiriat-vadu-pasii-5848588</a>

Nota: In cazul tuturor ofertelor chiriilor analizate, chiriasul plateste separat si toate cheltuielile necesare pentru exploatare (energie electrica, apa curenta, redevente, etc), de care dispune spatiul comercial.

Estimare chirie de piata «Spatiu administrativ» Client UAT Gheraseni



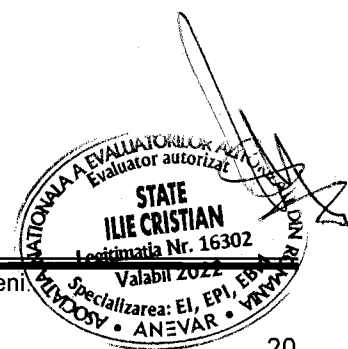
Concluzii:

In analiza si **estimarea chiriei de piata** pentru proprietatea subiect se vor lua in calcul, dintre comparabilele identificate in piata, spatii comerciale cu caracteristici apropiate spatiului administrativ subiect, care indica un interval al nivelului chiriilor cuprins intre 0.85 €/m<sup>2</sup> /luna – 4.12 €/m<sup>2</sup> /luna pentru astfel de spatii similare

Astfel, in **estimarea chiriei de piata**, s-au avut in vedere analiza urmatoarele elemente de comparatie:

- Localizarea;
- Caracteristici fizice, respectiv marime/ forma
- Acces la cladire/proprietate
- Finisaje;
- Dotari (aer conditionat, supraveghere video, etc);
- Spatii de parcare propria/ in zona;
- Utilitati (gaze, en.el, apa curenta - canalizare).

In tabel de mai jos pe baza analizei calitative s-a selectat valoare chirie lunare,exprimata in €/m<sup>2</sup> pentru spatiul administrativ/birouri.



Analiza chirii								
Element de comparatie	Subiect	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
Chirie (€ / luna)		308	902	700	250	303	535	200
Suprafata utila spatiu (m <sup>2</sup> )	200	200	208	200	100	340	250	50
Pret oferta Chirie/€/m <sup>2</sup> /luna		1,54	4,34	3,50	2,50	0,89	2,14	4,00
Oferta(Negociere)		0,08	0,22	0,18	0,13	0,04	0,11	0,20
Pret oferta Chirie: €/m <sup>2</sup> /luna (Negociata)		1,46	4,12	3,33	2,38	0,85	2,03	3,80
Pret efectiv chirie/m <sup>2</sup> /luna - proprietate inchiriată (analiza document inchiriere)								
Localizare		COMUNA UNGURIU pe strada PRINCIPALA	situat in zona Maracineni	spatiu comercial, la Popasul Merei	situat in Posta Calnau	Localitatea robesti parscov fostul CAP	Potoceni,	in Vermesti
		(+)	(+)	(+)	(=)	(=)	(=)	( )
		superior	superior	superior	similar	similar	similar	superior
Acces	facil	facil	facil	facil	facil	facil	facil	facil
		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)
Finisaje	Mediu	Medii	Medii	Medii	Medii	fara	medii	Medii
		similar	similar	similar	similar	inferior	similar	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(-)	(=)	(=)
Dotari (aer conditionat, supraveghere video, etc)	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)
Suprafata spatiu comercial	200	200	208	200	100	340	250	50
		similar	similar	inferior	inferior	inferior	inferior	similar
		(=)	(=)	(-)	(-)	(-)	(-)	(=)
Spatii de parcare proprii	nu	nu	nu	nu	nu	nu	da	nu
		similar	similar	similar	similar	similar	superior	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(+)	(=)
Posibilitati de parcare in zona	da	da	da	da	da	da	da	da
		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)
Utilitati(gaze, en.el, apa curenta - canalizare)	partial	partial	partial	partial	partial	partial	partial	partial
		similar	similar	similar	similar	similar	similar	similar
		(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)	(=)
Analiza		Inferior = 2	Inferior = 3	Inferior = 3	Inferior = 0	Inferior = 1	Inferior = 1	Inferior = 0
Comparabilitate globala		Similar = 5	Similar = 4	Similar = 3	Similar = 5	Similar = 5	Similar = 3	Similar = 4
		Superior = 1	Superior = 2	Superior = 2	Superior = 2	Superior = 2	Superior = 4	Superior = 4
Rezultate analiza		superior	superior	superior	Superior	inferior	Superior	Superior
Comparabilitate relativa								

Analiza proprietatilor imobiliare comparabile a dus urmatorul clasament relative:

Clasament	Comparabila	Chirie (euro/mp suprafata inchiriable/luna)	Comparabilitate totala
	C5	0,85	Inferior
<b>Opinie nr.1- Chirie de piata estimata = 1,46 € ( cel mai apropiata de comparabila C1)</b>			
	C1	1,46	superior
	C6	2,03	superior
	C4	2,38	superior
	C3	3,33	superior
	C7	3,80	superior
	C2	4,12	superior



Concluzia analizei comparabilitatii relative (metoda calitativa) este ca proprietatea subiect se pot inchiria pe piata la o valoare cuprinsa intre 0,85 €/m<sup>2</sup> - 1,46 €/m<sup>2</sup>. Astfel avand in vedere expunerea comparabilelor in care se situeaza proprietatea subiect, se apreciaza o chirie de 1,46 €/m<sup>2</sup>, ca fiind rezonabila. Spatiul inchiriat, reprezentat de comparabila C1, are o expunere consdierata similara cu cele subiect, si deasmena o suprafata utila apropiata.

**Concluzii generale:**

Astfel, in urma analizei, comparatie relativa in conformitate cu cerintele clientului, valoarea recomandata ca si chirie pentru spatiul comercial subiect al evaluarii, (exclus costurile utilitati) este urmatoarea:

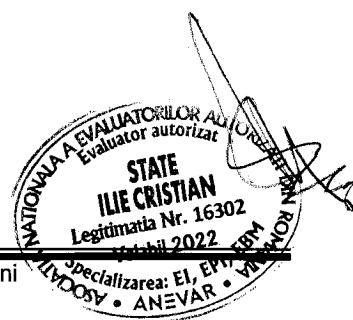
**Spatiu Ad-tiv(Su : 203,61 m<sup>2</sup>)**

Valoare recomandata chirie de piata (rotunjit):

→ **1,46 €/m<sup>2</sup> /luna, echivalent a 7,14 lei / m<sup>2</sup> /luna,**

respectiv

→ **297 € /luna, echivalent a 1.454 lei /luna,**



**CAPITOLUL VI – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII**

Avand in vedere scopul evaluarii precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la abordari in evaluare , la limitele si ipotezele speciale ale raportului , opinia evaluatorului la data de referinta 11.11.2022, privind valoarea recomandata a se obtine prin inchirierea spatiului administrative/comercial subiect este:

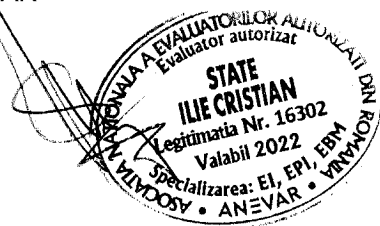
Nr. Crt	Denumire	Suprafata utila (m <sup>2</sup> )	Localizare spatiu comercial	Adresa	Valoare chirie de piata (recomandata)			
					€/ m <sup>2</sup> / luna	ron/ m <sup>2</sup> / luna	€/ luna	ron/ luna
1	Spatiu administrativ	203,61	In incinta sediu administrativ	Sat Suditi, Cvartal 6, Comuna Gheraseni, jud Buzau	1,46	7,14	297	1.454
Suprafata utila (m <sup>2</sup> )*			203,61					
Curs leu/ €: 10.11.2022 (anterior datei inspectiei)			4,8919					

Nota :

- ✓ Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului;
- ✓ Valoare nu include si costul utilitatilor de care dispune spatiul administrative/comercial
- ✓ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ✓ Valoarea este subiectiva;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cristian STATE  
Evaluator EPI, EBM, EI  
Membru titular ANEVAR  
Legitimatie nr.16302

Data: 21.11.2022



**CAPITOLUL VII – ANEXE**

**OFERTE INCHIRIERI SPATII COMERCIALE**

**C1- Spatiu comercial - S. utila 200 mp - 1.54 euro/ mp (308 eur/ luna)**

Sursa: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchiriat-buzau-buzau-6084385>

**Decriere:** KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in COMUNA UNGURIU pe strada PRINCIPALA. Spatiul are o suprafata de 200 mp cu deschidere stradala. Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de sute de persoane zilnic. Spatiul comercial dispune de (A.C )invector pentru rece-cald. Spatiul se preteaza pentru diverse activitati comerciale (patiserie, restaurant, terasa, magazin). Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Cristina Ivan Id intern: P43511 Suprafata totala: 200 m2 An finalizare constructie: 2008 Stadiu constructie: Finalizat Comision

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The main heading is "Spațiu comercial de închiriat în Buzau la 308 €". Below this, there are navigation links: "Acasa - Buzau - Buzau - Unguriu | Spațiu comercial | Mobilat | Grup sanitar". A large image of the property is shown with a price tag of "308 €" and "3 zile în urmă". To the right of the image is a floating price box with "308 €" and a button "Vezi anunțul pe Leasing.ro". Below the image, the text reads "Unguriu | Spațiu comercial | Mobilat | Grup sanitar". There are also buttons for "Salvează" and "Distribuie". At the bottom, there is a table with details: "Bai", "Suprafata utila", "200 m²", "Stadiul constructiei", "Finalizat", "Tip spatiu:", "Spații comerciale", and "Descriere". The website header includes the logo "imoradar24" and the text "Radarul proprietăților din România".





imoradar24.ro/anunturi/200-mp-spatiu-comercial-inchinat-buzau-buzau-6024385

**Agentie**  
**308 €**

3 zile în urmă

Unguriu | Spatiu comercial | Mobilat | Sosizosază o problemă

Grup sanitar

Detalii

Bai	Suprafata utila	200 m <sup>2</sup>
Stadiul constructiei	Finalizat	Tip spatiu: Spatii comerciale

Descriere

ID : P43511 KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spatiu Comercial situat in COMUNA UNGURIU pe strada PRINCIPALA. Spatiul are o suprafata de 200 mp cu deschidere stradaia. Spatiul beneficiaza de o vizibilitate exceptionala, fiind amplasat intr-o zona tranzitata de sute de persoane zilnic. Spatiul comercial dispune de invecinat pentru rece-cald. Spatiul se preteaza pentru diverse activitati comerciale (patiserie, restaurant, terasa, magazin). Va asteptam sa il vedem impreuna! Agent: Cristina Ivan Id intern: P43511 Suprafata totala: 200 m2 An finalizare constructie: 2008 Stadiu constructie: Finalizat Comision cumparator: 3% Tip Imobil: 6

Harta

Salvează Distribuie

**308 €**

Vezi anunțul pe LaJumate.ro

Postat pe: 12.11.2022 Actualizat pe: 17.11.2022

**C2- Spatiu comercial – S. utila 208 mp – 4.34 eur/ mp (902 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-IDsZtt>


**Decriere:** Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Maracineni, avand o suprafata utila de 208 mp, compus din doua zone deschise, una fiind situata la parterul cladirii ce se desfasoara pe 100 mp, iar cealalta de 108 mp, la etajul cladirii. Fiecare etaj dispune de grup sanitar propriu. Imobilul beneficiaza de centrala termica proprie, aer conditionat, curent electric trifazic, apa curenta si canalizare. Ambele etaje pot fi recompartimentate in functie de necesitate si beneficiaza de intrari auxiliare separate. In fata cladirii regasim o parcare de 54 de mp, pe langa aceasta aveti la dispozitie si o zona de aproximativ 100 mp in curte.Exista si posibilitatea de a se inchiria separat parterul sau etajul. Pretul de inchiriere este de 4500 Lei + garantie+ comision.



storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-IDz1t

**storia** De Vânzare Anunțuri Anunțuri rezidențiale Companii Blog Credite Cardul de bursă Contul meu Adresa email

[Înapoi la listă](#) [Spatiu Comercial de inchiriat](#) [Buzau](#) [Maracineni \(comună\)](#) [Maracineni](#) [Spatiu comercial tip P+1 zona Maracineni](#)



**Bie Valentin Octavian**  
Agentie  
751 afiseaza numarul

Numele tau\*

E-mail\*

+40 | Numarați cu de telefon\*

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

120 / 2005

Administratoarea este: Săveanu S.C., C.I.J. **Online Servicii** și **P. S. Consultanță** imobiliare

Măso și achiziționez acest imobil

**Salveaza la Favorite**

Raporteaza

**renew**

**NECESĂ-L IEI NOU**

**Spatiu comercial tip P+1 zona Maracineni** **920 €**  
4 €/m<sup>2</sup>

Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet)

**Prezentare generala**

Suprafata utila	208 m <sup>2</sup>	Suprafata construita	220 m <sup>2</sup>
Tip proprietate	centru comercial	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	154 m <sup>2</sup>
Stare	renovat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	15	Anul constructiei	2000

storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-tip-p-1-zona-maracineni-IDz1t

Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet) **920 €**  
4 €/m<sup>2</sup> [Salveaza la Favorite](#)

**Spatiu comercial tip P+1 zona Maracineni** **920 €**  
4 €/m<sup>2</sup>

Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet), Maracineni, Buzau (judet)

**Prezentare generala**

Suprafata utila	208 m <sup>2</sup>	Suprafata construita	220 m <sup>2</sup>
Tip proprietate	centru comercial	Suprafata teren (m <sup>2</sup> )	154 m <sup>2</sup>
Stare	renovat	Tip vanzator	agentie
Numar locuri de parcare	15	Anul constructiei	2000
Vizionare la distanta	Cere informatii	Orientare	Cere informatii

**Descriere**

Agentia imobiliara Pro Imob Manolache va prezinta spre inchiriere spatiu comercial situat in zona Maracineni, avand o suprafata utila de 208 mp, compus din doua zone deschise, una fiind situata la parterul cladirii ce se desfasoara pe 100 mp, iar cealalta de 108 mp, la etajul cladirii. Fiecare etaj dispune de grup sanitar propriu.

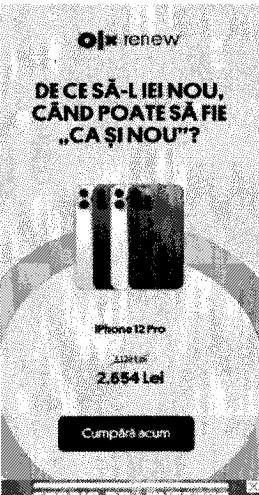
Imobilul beneficiaza de centrala termica proprie, aer conditionat, curent electric trifazic, apa curenta si canalizare. Ambele etaje pot fi recompartimentate in functie de necesitate si beneficiaza de intrari auxiliare separate. In fata cladirii regasim o parcare de 54 de mp, pe langa aceasta aveti la dispozitie si o zona de aproximativ 100 mp in curte.

Exista si posibilitatea de a se inchiria separat parterul sau etajul.

[Mai mult](#)

**renew**

**DE CE SA-L IEI NOU, CÂND POATE SA FIE „CA SI NOU”?**

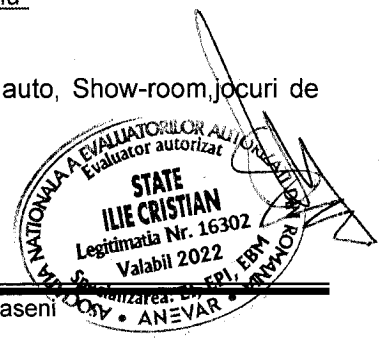


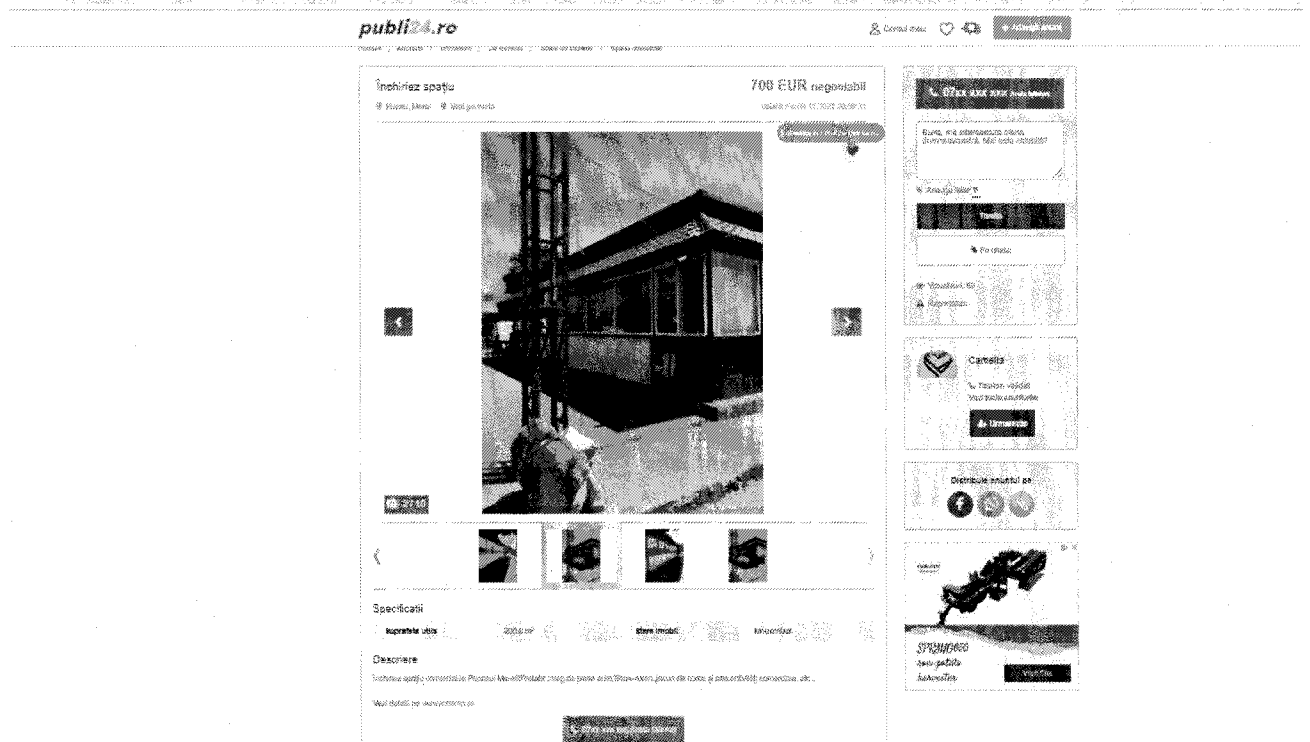
**Cumpără acum**

**C3 - Spatiu comercial – S. utila 200 mp – 3.5 eur/ mp (700 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu/2g8ig2gghg38732id6e99f8i2h4ihh95.html>

**Descriere:** Închiriez spațiu comercial, la Popasul Mereii! Pretabil :mag.de piese auto, Show-room,jocuri de noroc și alta activități comerciale .etc



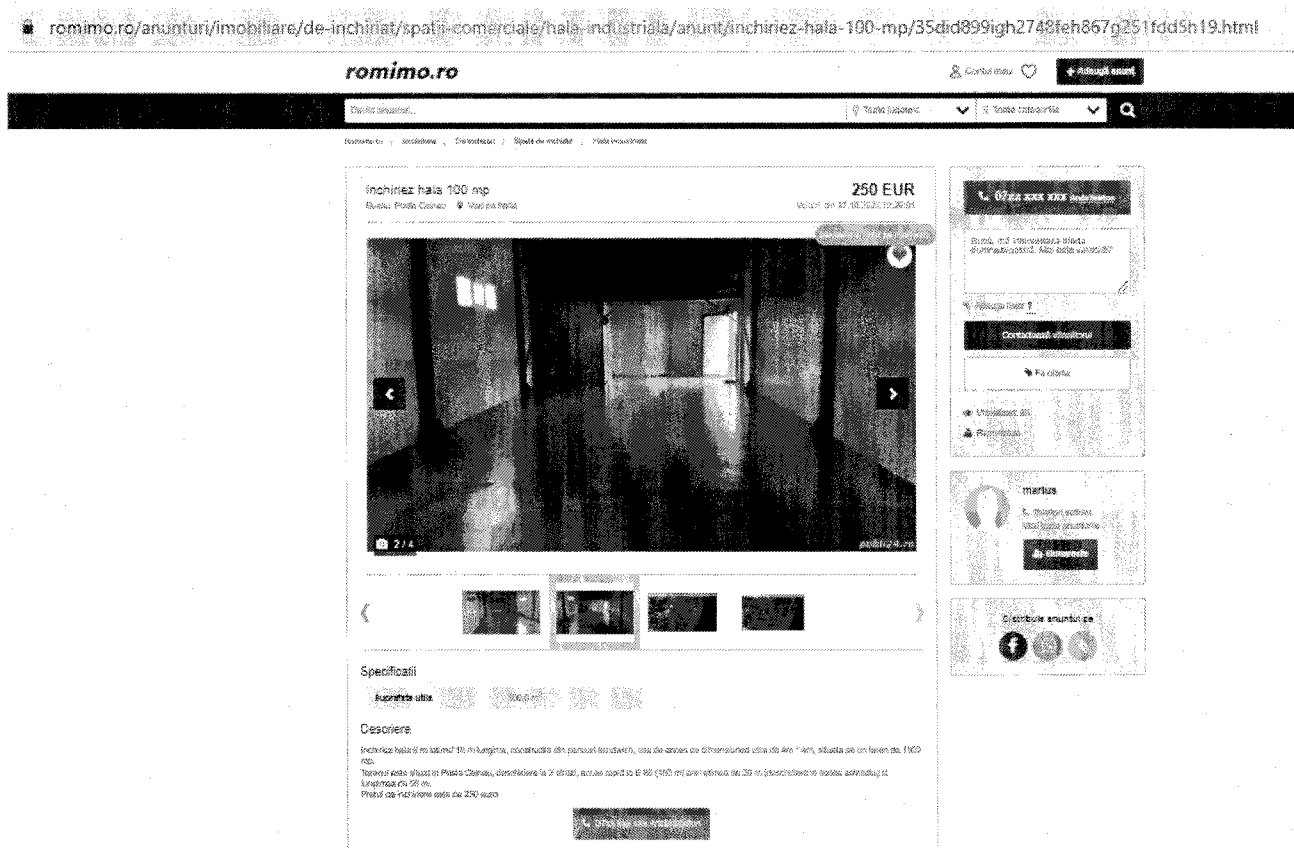
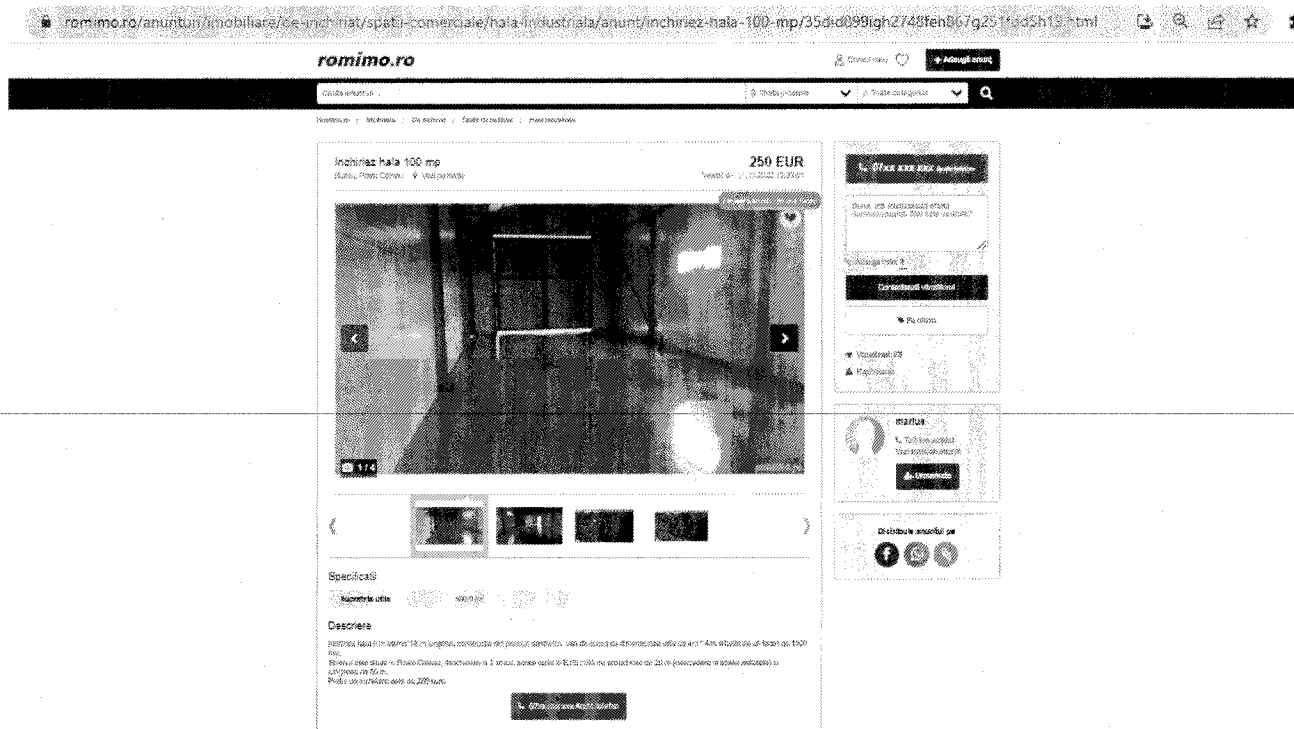


**C4 - Spatiu comercial – S. utila 100mp – 2.5 eur/ mp (200 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriez-hala-100-mp/35did899iqh2748feh867g251fdd5h19.html>

**Descriere:** Inchiriez hala 6 m latime\*18 m lungime, constructie din panouri sandwich, usa de acces cu dimensiunea utila de 4m \* 4m, situata pe un teren de 1100 mp. Terenul este situat in Posta Calnau, deschidere la 2 strazi, acces rapid la E 85 (150 m) si la drumul de 20 m (deschidere la sosea asfaltata) si lungimea Pretul de inchiriere este de 250 euro

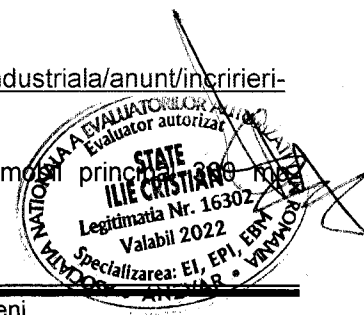




**C5 - Spatiu comercial – S. utila 340 mp – 0,89 eur/ mp (303 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriere-spatii-productie/e09563ffd8f0778712h0f892e993f26f.html>

**Descriere:** Localitatea robesti parscov fostul CAP suprafata totala 17.000 mp imosii dimenisuni 9m latime cu 40 lungime betonat apa curenta 380 volti cu 60 kw




romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchirieri-spaii-productie/e09563fd607773712h0f92e993f26f.html

romimo.ro

1 500 RON

Inchirieri spatii productie



Specificatii

Suprafata utila	3400 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	7000 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	3400 m <sup>2</sup>	Stadiul constructiei	Finalizat
Instalare	2000		

Descriere

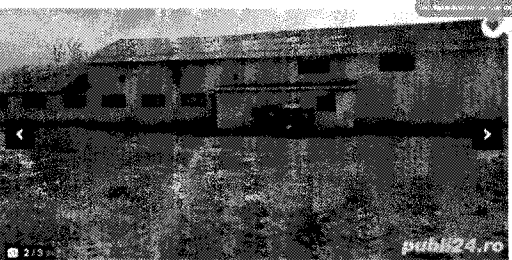
Locatiunea este in zona industriala din Potoceni, suprafata utila 3400 mp, terenul are o suprafata de 7000 mp, terenul este in posesia unui proprietar care are toate utilitatile necesare (apa, canalizare, curent electric).

romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchirieri-spaii-productie/e09563fd607773712h0f92e993f26f.html

romimo.ro

1 500 RON

Inchirieri spatii productie



Specificatii

Suprafata utila	3400 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	7000 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	3400 m <sup>2</sup>	Stadiul constructiei	Finalizat
Instalare	2000		

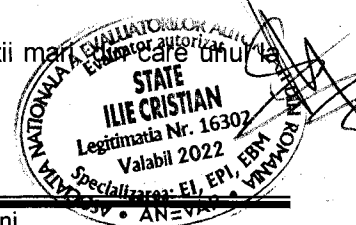
Descriere

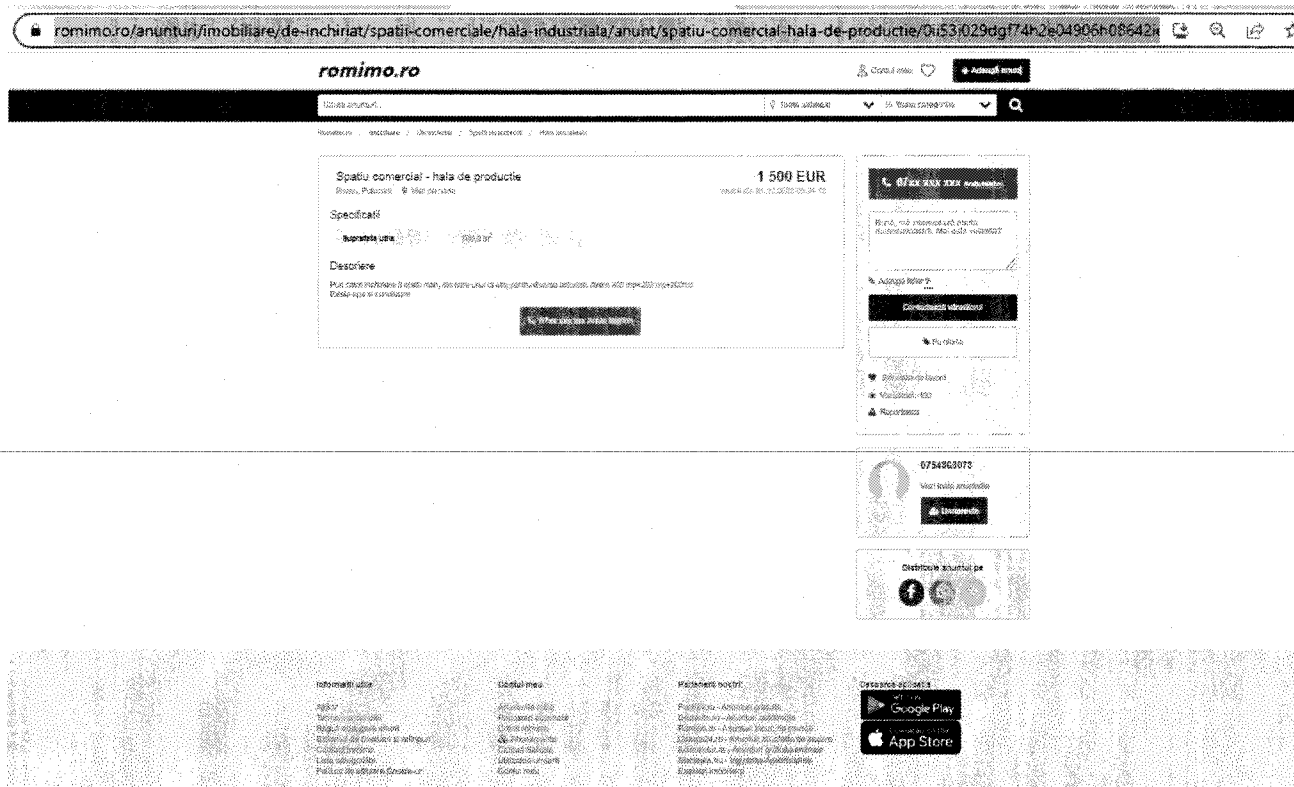
Locatiunea este in zona industriala din Potoceni, suprafata utila 3400 mp, terenul are o suprafata de 7000 mp, terenul este in posesia unui proprietar care are toate utilitatile necesare (apa, canalizare, curent electric).

**C6 - Spatiu comercial – S. utila 250 mp – 2.14 eur/ mp (535 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/spatiu-comercial-hala-de-productie/0ii53i029d974h2e04906h08642ie4d.html>

**Descriere:** Potoceni, Suprafata utila 700,0 m2, Descriere: Pun catre inchiriere 3 spatii mari pe etaj pentru diverse activitati. Avem 300 mp+200 mp+200mp, Exista apa si canalizare

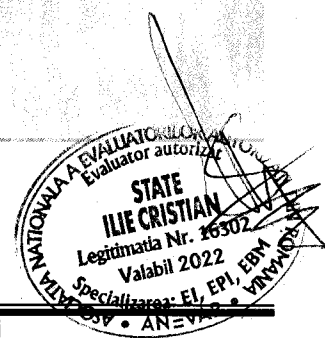
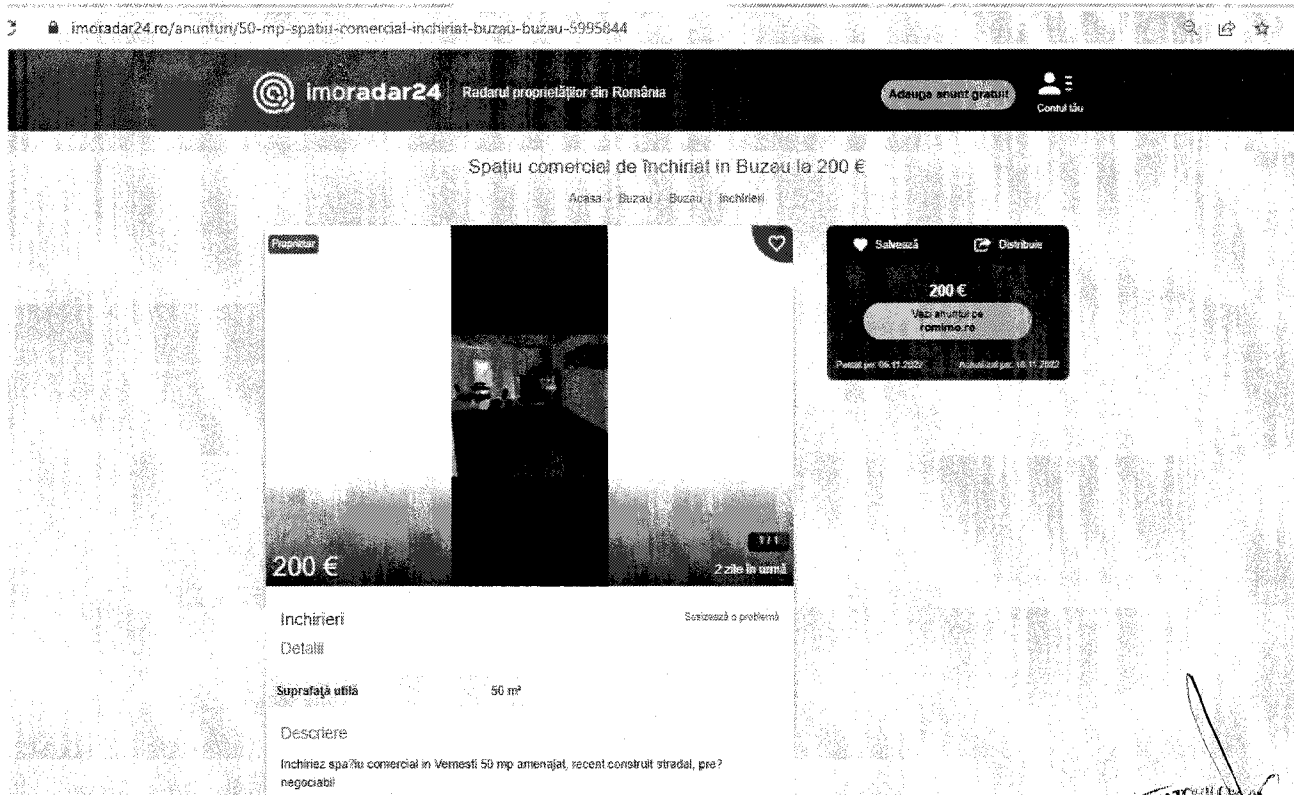




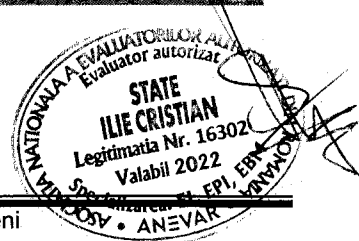
**C7 - Spatiu comercial – S. utila 50 mp – 4 eur/ mp (200 euro/ luna)**

Sursa: <https://www.imoradar24.ro/anunturi/50-mp-spatiu-comercial- inchiriat-buzau-buzau-5995844>

**Descriere:** Inchiriez spa?iu comercial in Vernesti 50 mp amenajat, recent construit stradal, pre? Negociabil



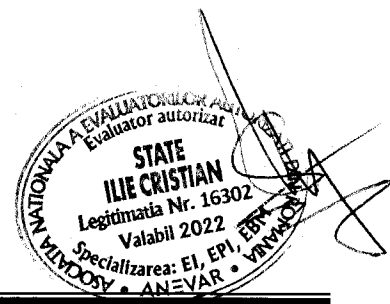
### IMAGINI SPATIU ADMINISTRATIV



**COPII DOCUMENTE**

Extras Carte funciara nr. 20334/ Gheraseni

Hotarare a Consiliului Local Gheraseni privind trecerea imobilului "Sediu Administrativ" sat Suditi, comuna Gheraseni, din domeniul public in domeniu privat al comunei Gheraseni, Judet Buzau







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 20334 Gheraseni



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
456/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:1285  
Nr. cadastral vechi:4279

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Suditi, Cvatral 6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	20334	3.324	

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinta
A1.1	20334-C1	Loc. Suditi, Cvatral 6, Jud. Buzau	S. construita la sol:239 mp; SEDIU ADMINISTRATIV
A1.2	20334-C2	Loc. Suditi, Cvatral 6, Jud. Buzau	S. construita la sol:48 mp; ANENA

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
48469 / 12/11/2010	
Hotarare nr. 37, din 30/07/2010 emis de CONS LOCAL GHERASENI (hotarare nr.1348/27.12.2001 emis de Guvernul Romaniei);	
B1 Intabulara, drept de PROPRIETATE domeniul public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERASENI	A1, A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI**

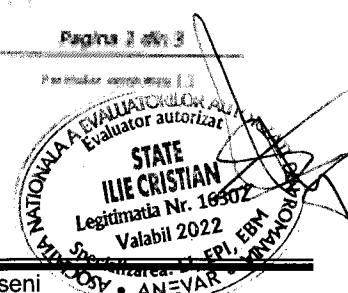
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Salvati pentru informatii suplimentare la adresa [www.ancp.ro](http://www.ancp.ro)

Particular semnatura 1.1



- 23,8 x 7,2

Carte Funciara Nr. 20334 Comuna Drag/Municipiu: Gheraseni

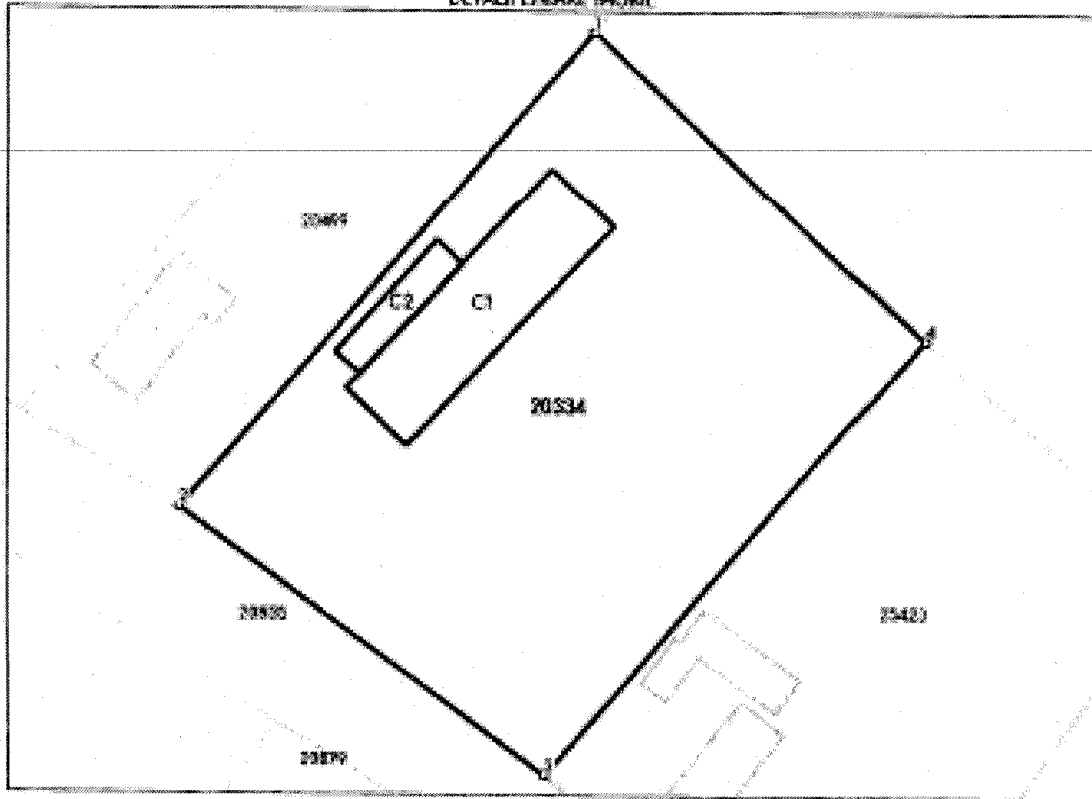
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
20334	2.524	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intr. teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.524	"	324	"	

**Date referitoare la constructii**

Cit	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A3.1	20334-C1	constructii administrative si social culturale	239	Cu acte	S. construita la sol:239 mp. SEDL ADMINISTRATIV
A3.2	20334-C2	constructii anexa	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp. ANEXA

**Lungime Segmente**

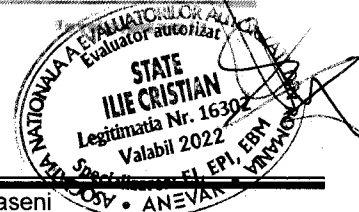
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	60.92
2	3	43.45

Declarant care raspunde de date cu caracter personal, prezenta de procedura Legii Nr. 677/2001.

Adresa pentru informatii: www.anevar.ro

Pagina 2 din 3



Carte Funciară Nr. 20334 Comuna/Oras/Municipiu: Gheraseni

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
3	4	55,705
4	1	43,297

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dizbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, ,, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,  
12-04-2022

Asistent Registrator,  
FLORENTINA TEODorescu

Referent,

Data eliberării,

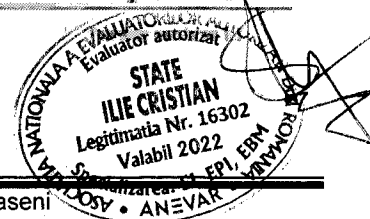
(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Pagina 2 din 3

Statul pentru informare privind încheierea evaluării





Incheiere Nr. 53098 / 07-04-2022

10/14/44552



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

Dosarul nr. 53098 / 07-04-2022

INCHEIERE Nr. 53098

Registrator: ANCA ORSA

Asistent: FLORENTINA TEODORESCU

Semnat : cu semnatura  
electronica extrasa, cf. L.  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de COMUNA GHERASENI domiciliat in Romania, Jud. BUZAU, Loc.  
Gheraseni privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.40/25-11-2021 emis de CONSILIUL LOCAL GHERASENI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.  
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu  
documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 20334, inscris in cartea funciara 20334 UAT Gheraseni avand  
proprietarii: COMUNA GHERASENI in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se noteaza schimbarea destinatiei imobilului din Scoala cu clasele I-IV si Gradinita Suditi in sediu  
administrativ asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 20334 UAT Gheraseni;

Prezenta se va comunica părților:

ȚINTĂ VASILE

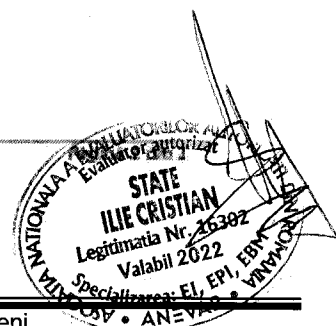
COMUNA GHERASENI

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si  
Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
13-04-2022	ANCA ORSA	FLORENTINA TEODORESCU

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în  
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin DDG Nr. 700/2014.

Document care cuprinde date cu caracter public, potrivit art. 109 din Legea nr. 475/2014 și Legea 196/2008



Estimare chirie de piata «Spatiu adimistrativ» Client UAT Gheraseni



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BUZĂU**  
**COMUNA GHERĂSENI**  
**CONSILIUL LOCAL**

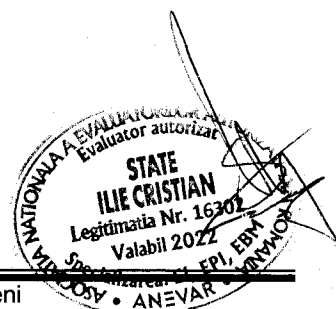
**HOTĂRÂRE**

**privind trecerea imobilului "Sediu administrativ", sat Sudiți, comuna Gherăseni, din domeniul public în domeniul privat al comunei Gherăseni, județul Buzău**

Consiliul local Gherăseni, județul Buzău;

Având în vedere:

- referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind trecerea imobilului "Sediu administrativ", sat Sudiți, comuna Gherăseni, din domeniul public în domeniul privat al comunei Gherăseni, județul Buzău, înregistrat la nr.5764/12.09.2022;
- proiectul de hotărâre nr.44/149/12.09.2022 privind trecerea imobilului "Sediu administrativ", sat Sudiți, comuna Gherăseni, din domeniul public în domeniul privat al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- raportul de specialitate întocmit de compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului comunei Gherăseni, județul Buzău, înregistrat la nr.5765/12.09.2022;
- Nota de fundamentare nr.5763/12.09.2022 privind trecerea imobilului "Sediu administrativ", sat Sudiți, comuna Gherăseni, din domeniul public în domeniul privat al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- raportul de avizare nr.6990/31.10.2022 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor din cadrul Consiliului local al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- raportul de avizare nr.6992/31.10.2022 al Comisiei pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement din cadrul Consiliului local al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- raportul de avizare nr.6991/31.10.2022 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economică-socială, buget-finanțe, administrarea bugetului privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț din cadrul Consiliului local al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- H.C.L. nr.16/30.08.1999 privind însușirea bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Gherăseni, județul Buzău, cu modificările și completările ulterioare;
- Anexa nr.33 "Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gherăseni" la H.O. nr.1348/2001 privind atestarea domeniului public al județului Buzău, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Buzău;



- prevederile H.C.L. nr.43/31.08.2022 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gherăseni, județul Buzău;
- prevederile Legii nr. 24 din 27 martie 2000 ("republicată") privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

În temeiul art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) art.139 alin. (1) și alin.(3) lit.g), art.196 alin. (1) lit. a) și art.361 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

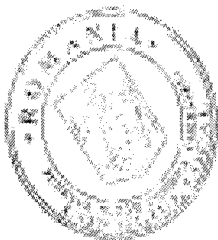
**Art.1.** Se aprobă trecerea imobilului "Sediu administrativ", sat Sudliș, comuna Gherăseni, identificat prin cartea funciară nr.20334, din domeniul public în domeniul privat al comunei Gherăseni, județul Buzău.

**Art.2.** Hotărârea Consiliului Local Gherăseni nr.16/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Gherăseni, cu modificările și completările ulterioare, se modifică în mod corespunzător.

**Art.3.** Secretarul general al comunei va comunica prevederile prezentei hotărâri Instituției Prefectului - Județul Buzău, Instituției primarului, autorităților publice și va aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet a comunei în secțiunea monitorului oficial local.

### PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local,  
Pavel Paul



Contrasemnează pentru legalitate  
Secretar general al comunei,  
Radu Nina

Acastă hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al comunei Gherăseni, în ședința ordinară din data de **31 octombrie 2022**, cu respectarea prevederilor art.139 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de **13 voturi pentru**, - **vot împotriva**, - **abțineri**, din numărul total de **13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri prezenți la ședință**.

Gherăseni, **31 octombrie 2022**  
Nr.51

