



**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APA S.A. BUZĂU • Adresa • Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău
Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337 • Capital social 4.613.700 Lei
Secretariat Tel./Fax 0238.720356 / 0238.445786
Call Center 0238.938 • Dispecerat 0238.715438
office@cabuzau.ro • infopublic@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



Nr. CABZ 3151/17.02.2021

Nr. CA.35/19.02.2021

Aprobat,

Director General
Mariana Simona Săvulescu

Avizat,

Director Economic
Dragomir Văsii

Catre: Consiliul de Administratie al Companiei de Apă S.A. Buzău

Ref: Vânzare imobil *(apartament 2 camere, situat în str. Viitorului, bl. 139, ap. 2)

Având în vedere:

- Raportul de evaluare pentru imobilul situat în mun. Buzău, str Viitorului, bl 139, ap 2, parter, întocmit de expert Jureschi Vasile, membru titular ANEVAR, legitimație nr 13551 cu valabilitate pe anul 2021.
- Prevederile art. 153²² din Legea nr. 31/1990 potrivit căroră, Consiliul de administrație, va putea să încheie acte juridice în numele și în contul societății, prin care să dobândească bunuri pentru aceasta sau să înstrăineze, să închirieze, să schimbe ori să constituie în garanție bunuri aflate în patrimoniul societății, a căror valoare depășește jumătate din valoarea contabilă a activelor societății la data încheierii actului juridic, numai cu aprobarea adunării generale a acționarilor;
- Faptul că bunul propus spre vânzare nu depășește 1/2 din valoarea contabilă a activelor societății, acesta având o valoare de inventar la 31.01.2021 de 101.400 lei și valoare rămasă de 50.143 lei.
- Valoarea de piață recomandată ca preț minim de pornire a licitației în vederea vânzării propusă prin raportul de evaluare la data de 15.01.2021 este de 44.400 Euro, echivalentul a 216,436 lei la cursul BNR din data de 16.02.2021.
- Actul Constitutiv al Companiei de Apă S.A. Buzău,

Solicitam:

- 1) Declanșarea unei noi proceduri de vânzare pe piața liberă a imobilului de tip apartament semidecomandat, 2 camere, confort I, proprietatea societății, situat în mun. Buzău, str. Viitorului, bl. 139, ap. 2, parter, în suprafață utilă de 48,57 mp și suprafață construită de 58,41 mp, precum și suprafața de teren cotă indiviză de 13,92 mp, la valoarea recomandată ca preț minim de pornire a licitației în vederea vânzării propusă prin raportul de evaluare la data de 15.01.2021 de 44.400 Euro, echivalentul a 216,436 lei la cursul BNR din data de 16.02.2021, întocmit de expert membru titular ANEVAR, Jureschi Vasile, înregistrat cu legitimația nr 13551 cu valabilitate pe anul 2021.
- 2) Aprobarea modalității de vânzare a imobilului, aceasta fiind: licitație deschisă cu strigare după regula licitației competitive, respectiv la un preț în urcare pornind de la prețul de ofertă cuprins în Raportul de evaluare;

- 3) Menținerea componenței Comisiei pentru vânzarea imobilului, așa cum a fost constituită prin Decizia nr. 162/14.07.2020 a Directorului general.
- 4) Împuternicirea Directorului General și a Directorului Economic pentru semnarea tuturor actelor necesare derulării procedurii de vânzare a imobilului, inclusiv a contractului de vânzare-cumpărare și a oricăror modificări și completări convenite de către părțile contractante sau alte documente, notificări, cereri, corespondență care trebuie semnate în baza sau în legătură cu sau pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

Condițiile de vânzare vor fi menționate, conform legislației în vigoare, în Caietul de sarcini unde se va avea în vedere ca participanții la licitație să nu fie în conflict de interese cu reprezentanții AGA ai acționarilor, cu adminisistratorii societății precum și cu membrii Comisiei pentru vânzarea imobilului.

Comisia pentru vânzarea imobilului constituită în baza Deciziei nr. 162/14.07.2020, va lua toate măsurile ce se impun pentru organizarea și desfășurarea licitației publice deschise, precum și pentru a asigura publicitatea vânzării.

Notă: Având în vedere că prin Raportul preliminar întocmit de către secretarul comisiei de vânzare și înregistrat sub nr. 22010/CA/188/09.12.2020, cu privire la implementarea Deciziei nr. 23/30.06.2020, prin care s-a motivat faptul că lipsa ofertanților pentru cele patru licitații organizate a fost prețul ridicat al imobilului, s-a solicitat aprobarea contractării serviciilor unui evaluator autorizat ANEVAR, în vederea întocmirii unui nou raport de evaluare a imobilului, la valoarea actualizată a pieței. Deși așteptările au fost în direcția diminuarii prețului, evoluția pieței imobiliare a înregistrat o creștere semnificativă începând cu anul 2020, ceea ce a determinat ca prin Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 612/15.01.2021, prețul minim recomandat pentru vânzarea imobilului situat în mun. Buzău, str. Viitorului, bl. 139, ap. 2, parter, să fie mai mare cu 400 Euro față de evaluarea realizată în martie 2019.

În aceste condiții, dată fiind evoluția prețurilor în continuă creștere de pe piața imobiliară și faptul că prin Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 612/15.01.2021, a rezultat o diferență de numai 400 Euro *(+ 1%) în creștere față de evaluarea anterioară, considerăm că nu constituie un impediment în continuarea procedurii de vânzare la licitație publică a imobilului propus spre vânzare, cu respectarea și a propunerilor făcute prin raportul preliminar nr. 22010/CA/188/09.12.2020, în sensul extinderii publicității vânzării.

Anexăm:

- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 612/15.01.2021;
- Decizia nr. 23/30.06.2020 a Consiliului de administrație al Companiei de Apă S.A. Buzău;
- Decizia nr. 37/16.12.2020 a Consiliului de administrație al Companiei de Apă S.A. Buzău;
- Decizia nr. 162/14.07.2020 a Directorului General al Companiei de Apă S.A. Buzău;
- Adresa nr. 11966/08.07.2020 *(solicitare acord BERD, inclusiv extras email-corespondență purtată);

COMPARTIMENT JURIDIC

Prahoveanu Cornel





**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU - Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău
Nr. Reg. Com. J10/1610/2007 - C.U.I. RO 22987337
Secretariat Tel./Fax 0238.720.356 / 0238.445.796
Birou Unic Tel./Fax 0238.711.157 - Dispecerat Tel. 0238.715.438
office@cabuzau.ro - info@public@cabuzau.ro - www.cabuzau.ro



DECIZIA NR 23

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

DIN DATA DE 30.06.2020

Consiliul de Administratie al Companiei de Apa SA Buzau, intrunit in sedinta in data de 30.06.2020 , ora 12.00, sedinta convocata in baza art 16.6) din Actul Constitutiv de catre Presedintele Consiliului de Administratie ,

Avand in vedere :

- Convocatorul sedintei inregistrat la Consiliul de Administratie sub nr 112 /24.06.2020 si la societate sub nr 11115/24.06.2020 transmis pe e-mail administratorilor in aceeasi zi de catre secretarul tehnic al CA , modificat prin e-mail inregistrat sub nr. 11395/CA 133/30.06.2020, potrivit caruia pe ordinea de zi a sedintei este inscris pct. 7) , dupa cum urmeaza :

7) *Aprobarea declansarii procedurii de vanzare pe piata libera, a imobilului situat in Municipiul Buzau, Str. Viitorului , bl 139 , ap.2 , parter, imobil aflat in proprietatea societatii si acordarea mandatului pentru semnarea tuturor actelor necesare derularii procedurii de vanzare, inclusiv a contractului de vanzare cumparare, a urmatoarelor persoane imputernicite sa reprezinte societatea, dupa cum urmeaza : Savulescu Mariana Simona – Director General /Vasii Dragomir – Director Economic ;*

Avand in vedere urmatoarele :

- BVC 2020 – Anexa 2), aprobat prin HGOA nr. 3/02.04.2020 ;
- Referatul intocmit/avizat de directorul economic/directorul general, inregistrat sub nr. 8981/CA 109/22.06.2020 ;
- Raportul de evaluare intocmit de evaluatorul Cristinel Moiseanu, membru titular ANEVAR , identificat prin legitimatia nr. 17673, valabila 2019, intocmit in anul 2019 si predat societatii cf PV predare –primire nr. 4681/13.03.2019 – Anexa la referat 8981/CA 109/22.06.2020;
- Faptul ca bunul (imobilul) propus spre vanzare nu depaseste 1/2 din valoarea contabila a activelor societatii conf. referat nr.8981/CA 109/22.06.2020;



Si tinand cont de prevederile :

- Art. 12.3) lit h) din Actul Constitutiv al societatii ;
- Art. 15322) coroborat cu art. 115) din Legea nr31/1990 a societatilor comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Art. 16) si 207) alin (1),(2) din Legea nr31/1990 a societatilor comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu art.412) alin (5) din Ordinul 1802/2014 potrivit carora vanzarea bunurilor aportate la capitalul social nu constituie o modificare a capitalului social ;

In temeiul art 16.8) din actul constitutiv al societatii,

DECIDE

ART. 1) Se aproba declansarea procedurii de vanzare pe piata libera , a unui imobil semidecomandat, 2 camere , confort I , tip rezidential , proprietatea societatii , situat in Municipiul Buzau, Str. Viitorului , bl 139, ap 2, parter , in suprafata utila de 48,57 mp si suprafata construita de 58,41 mp precum si suprafata de teren in cota indiviza de 13,92 mp , in conformitate cu prevederile BVC 2020 – Anexa 2) , aprobat prin HGOA nr.3/02.04.2020.

ART.2) Se ia act de continutul Raportului de Evaluare – Anexa la referatul nr 8981/CA 109/22.06.2020, intocmit de catre evaluatorul Cristinel Moiseanu, membru titular ANEVAR , identificat prin legitimatia nr. 17673, valabila 2019 , asupra imobilului semidecomandat, 2 camere , confort I , tip rezidential , proprietatea societatii , situat in Municipiul Buzau, Str. Viitorului , bl 139, ap 2, parter , in suprafata utila de 48,57 mp si suprafata construita de 58,41 mp precum si suprafata de teren in cota indiviza de 13,92 mp.

ART.3) Se aproba ca modalitatea de vanzare sa fie licitatie deschisa cu strigare, dupa regula licitatiei competitive , respectiv la un pret in urcare, pornind de la pretul de oferta cuprins in Raportul de Evaluare, anexa la referatul nr. 8981/CA 109/22.06.2020 , respectiv 44.000 eur fara TVA.

ART. 4) Se imputernicesc pentru semnarea tuturor actelor necesare derularii procedurii de vanzare a imobilului mai sus mentionat , inclusiv a contractului de vanzare - cumparare si a oricaror modificari si completari convenite de catre partile contractante sau alte documente, notificari, cereri, corespondenta care trebuie semnate si transmise in baza sau in legatura cu sau pentru punerea in executare a contractului de vanzare – cumparare , urmatoarele persoane , dupa cum urmeaza:

- 1) Savulescu Mariana-Simona, CNP 2640903100035, domiciliata in Mun. Buzau, str. Theodor Neculuta, nr. 11 identificata cu CI seria XZ nr. 849451, eliberata de SPCLEP Buzau in 29.08.2018, cu valabilitate 03.09.2028 in calitate de Director General ;



- 2) Vasii Dragomir, CNP 1570716100046, domiciliat in Mun. Buzau, str. Nicu Constantinescu, nr. 292, identificat cu CI seria XZ nr. 507202, eliberat de SPCLEP Buzau in 19.07.2011, cu valabilitate 16.07.2021 in calitate de Director Economic ;

ART. 5) Se obliga conducerea executiva de a notifica intentia de declansare a procedurii de vanzare a imobilului mai sus mentionat , catre institutia finantatoare – BERD si catre Autoritatea de Management – AM POIM din cadrul Ministerului Fondurilor Europene semnatarea a contractelor de finantare aflate in derulare.

ART.6) Se obliga conducerea executiva de a informa Consiliul de Administratie cu privire la finalizarea tranzactie de vanzare - cumparare a imobilului mai sus mentionat , astfel incat sa poata fi indeplinita obligatia CA de a informa actionarii in cadrul primei Adunari Generale a Actionarilor ce urmeaza incheierii actului juridic. Raportul cu privire la finalizarea tranzactiei de vanzare-cumparare va fi inaintat catre AGA, prin grija secretarului tehnic CA.

ART. 7) De ducerea la indeplinire a prezentei decizii, raspund Directorul General /Directorul Economic care vor desemna o comisie de specialitate care va intocmi caietul de sarcini cu privire la vanzarea imobilului mai sus mentionat ,va organiza si derula procedura de licitatie in conditiile art. 3), asigurand totodata respectarea conflictelor de interese cu membrii AGA /CA/conducere executiva /membrii comisiei de licitatie, precum si publicitatea imobiliara prevazuta de legislatia in vigoare.

ART.8) Prezenta decizie va fi comunicata Presedintelui Consiliului de Administratie/ Administratorilor/ Directorului general/Directorului Economic/ prin grija secretarului tehnic al Consiliului de Administratie.

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Manuela Claudia Zoita



SECRETAR TEHNIC

Cons.Jr. Gogu Nicolaie Florin

Nr.23/30.06.2020

Decizia a fost adoptata in prezenta (fizica/buletine de vot) a 5(cinci) administratori cu 4(patru) voturi " pentru", o voturi "impotriva", 1 " abtinere" – dnul Salcutan Alexandru Lucian



**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APA S.A. BUZĂU • Adresa Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău

Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337

Secretariat Tel./Fax 0238.720356 / 0238.445786

Birou Unic Tel./Fax 0238.711157 • Dispecerat 0238.715438

office@cabuzau.ro • infopublic@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



DECIZIA NR.37

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

DIN DATA DE 16.12.2020

Consiliul de Administratie al Companiei de Apa SA Buzau, intrunit in sedinta in data de 16.12.2020 , ora 12.00, sedinta convocata in baza art 16.6) din Actul Constitutiv de catre Presedintele Consiliului de Administratie ,

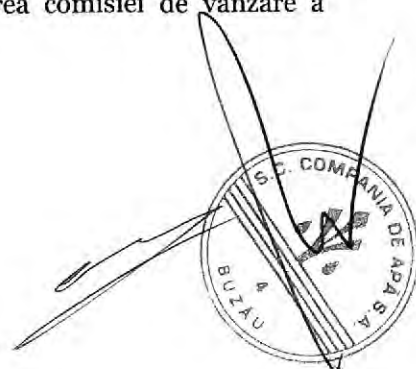
Avand in vedere :

- Convocatorul sedintei inregistrat la Consiliul de Administratie sub nr 194 /10.12.2020 si la societate sub nr 22104/10.12.2020 transmis pe e-mail administratorilor in aceeasi zi de catre secretarul tehnic al CA , potrivit caruia pe ordinea de zi a sedintei sunt inscise punctele 4) , 5) dupa cum urmeaza :

- 4) *Raport preliminar cu privire la implementarea deciziei CA nr. 23/30.06.2020 , referitor la derularea tranzactiei de vanzare a imobilului , proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului , bl 139 , ap 2 , parter ;*
- 5) *Aprobarea solicitarii conducerii executive de contractare a serviciilor unui evaluator autorizat ANEVAR in vederea elaborarii unui nou raport de evaluare a imobilului proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului , bl 139 , ap 2 , parter , propus spre vanzare ;*

Avand in vedere urmatoarele :

- Decizia CA nr. 23/30.06.2020 cu privire la aprobarea tranzactiei de vanzare a imobilului proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului , bl 139 , ap 2 , parter ;
- Decizia Directorului General nr 162/14.07.2020 privind numirea comisiei de vanzare a imobilului sus mentionat ;



ART. 4) Se obliga conducerea executiva a societatii , prin grija Comisiei de Vanzare numita prin Decizia Directorului General nr. 162/14.07.2020 , sa prezinte catre Consiliul de Administratie in sedinta lunii ianuarie 2021, in vederea aprobarii reluarii procedurii de vanzare , Raportul de evaluare intocmit in conditiile art.2),lit a) si b) ;

ART.5) De ducerea la indeplinire a prezentei decizii raspund Director General /Director Economic, Presedinte/Secretar Comisie de Vanzare prin grija secretarului tehnic al Consiliului de Administratie.

ART.6) Prezenta decizie va fi comunicata Presedintelui Consiliului de Administratie/ Administratorilor/ Directorului general/Directorului Economic/Presedintelui Comisiei de Vanzare / Secretarului Comisiei de Vanzare / prin grija secretarului tehnic al Consiliului de Administratie.

PRESEDINTE CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Manuela Claudia Zoita



SECRETAR TEHNIC

Cons.Jr. Gogu Nicolaie Florin

Nr.37/16.12.2020

Decizia a fost adoptata in prezenta (fizica/buletine de vot valide) a 5(cinci) administratori cu 5(cinci) voturi " pentru" , o voturi "impotriva", o " abtineri".

- Raportul preliminar intocmit de secretarul comisiei de vanzare si inregistrat sub nr.22010/CA 188/09.12.2020 inclusiv anexe, cu privire la implementarea Deciziei CA nr. 23/30.06.2020, referitor la procedura de vanzare a imobilului , proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului bl. 139 , ap 2 , parter ;

Si tinand cont de prevederile :

- BVC 2020 – Anexa 2), aprobat prin HGOA nr. 3/02.04.2020 ;
- Programul Anual al Achizitiilor Sectoriale 2020 – Anexa privind achizitiile directe – rev) septembrie 2020, nr 5696/30.09.2020 , aprobat ;
- Art. 6) din Decizia CA nr. 23/30.06.2020 ;
- Art. 12.3) lit h) din Actul Constitutiv al societatii ;
- Art. 15322) coroborat cu art. 115) din Legea nr31/1990 a societatilor comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Art. 16) si 207) alin (1),(2) din Legea nr31/1990 a societatilor comerciale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborate cu art.412) alin (5) din Ordinul 1802/2014 potrivit carora vanzarea bunurilor aportate la capitalul social nu constituie o modificare a capitalului social ;

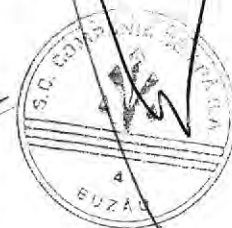
In temeiul art 16.8) din actul constitutiv al societatii,

DECIDE

ART.1) Se ia act de Raportul preliminar inregistrat sub nr.22010/CA 188/09.12.2020 inclusiv anexe justificative , cu privire la implementarea Deciziei CA nr. 23/30.06.2020 referitor la procedura de vanzare a imobilului , proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului bl. 139 , ap 2 , parter.

ART. 2) Urmare a celor prezentate in Raportul inregistrat sub nr.22010/CA188/09.12.2020 si a documentelor justificative anexate raportului , se aproba cumulativ urmatoarele :

- a) Contractarea serviciilor unui evaluator autorizat ANEVAR pentru realizarea unei noi evaluari la pretul de piata la zi a imobilului, proprietatea societatii , situat in municipiul Buzau , Str. Viitorului bl. 139 , ap 2 , parter ;
- b) Pretul serviciilor de evaluare astfel achizitionate sa nu depaseasca cval in lei a 1000 eur inclusiv TVA, conditionat de incadrarea in prevederile BVC 2020 aprobat si a Programului Anual al Achizitiilor Sectoriale 2020 – Anexa privind achizitiile directe , rev). septembrie 2020, nr. 5696/30.09.2020 , aprobat ;
- c) Publicarea anuntului de vanzare pe platformele online de interes national cu profil imobiliar ;
- d) Publicarea anuntului de vanzare in 2 (doua) ziare cu arie de acoperire la nivel national ;
- e) Afisarea anuntului de vanzare la toate punctele de lucru ale societatii precum si pe site-ul societatii- www.cabuzau.ro;





**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU • Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău
Nr. Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337
Secretariat Tel./Fax 0238.720.356 / 0238.445.796
Birou Unic Tel./Fax 0238.711.157 • Dispecerat Tel. 0238.715.438
office@cabuzau.ro • infopublic@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



DECIZIA NR. 162

**privind vanzarea prin licitatie publica deschisa cu strigare
a imobilului din Buzau, str. Viitorului, bl. 139, Parter, ap. 2**

Avand in vedere:

- Referatul nr. 3712/08.07.2020 intocmit de dl Dragomir Vasii-Director Economic cu privire la necesitatea infiintarii comisiei privind vanzarea prin licitatie publica deschisa cu strigare a imobilului din Buzau, str. Viitorului, bl. 139, Parter, ap. 2
- Decizia Consiliului de Administratie nr. 23/30.06.2020

In temeiul art. 18 din Actul Constitutiv –actualizat, Directorul General al Companiei de Apa SA Buzau, Savulescu Mariana-Simona

DECIDE

Art. 1 Se numeste comisia pentru vanzarea prin licitatie publica deschisa cu strigare a imobilului din Buzau, str. Viitorului, bl. 139, Parter, ap. 2:

1. Stanciu Dorina - Presedinte
2. Ciurea Magdalena - Membru
3. Moldoveanu Adriana - Membru
4. Pusca Amalia - Membru
5. Raican Eliviu - Membru
6. Prahoveanu Cornel - Secretar

Art. 2 Comisia va intreprinde toate demersurile legale in vederea vanzarii imobilului din Buzau, str. Viitorului, bl. 139, Parter, ap. 2, prin licitatie deschisa cu strigare, dupa regula licitatiei competitive, respectiv la un pret in urcare pornind de la pretul de oferta cuprins in raportul de evaluare.

Art. 3 De ducerea la indeplinire a deciziei raspund persoanele nominalizate mai sus.

DIRECTOR GENERAL
Savulescu Mariana-Simona



VIZEAZA

cons. jr. Ciurea Magdalena



Data 14.07.2020



**Compania
de Apă
Buzău**

Ne pasă de apă

COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU • Strada Spiru Haret nr. 6, Buzău

Nr. Reg. Com. J10/1610/2007 • C.U.I. RO 22987337

Secretariat Tel./Fax 0238.720.356 / 0238.445.786

Birou Unic Tel./Fax 0238.711.157/ 0238.705.890 • Dispecerat Tel. 0238.715.438

office@cabuzau.ro • infopublic@cabuzau.ro • www.cabuzau.ro



Nr. M966 din 08.07. 2020

Catre;

Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare,

Ref;contract de credit 42129 si 50738

In conformitate cu Contractul de credit dintre Compania de Apa SA Buzau si BERD nr. 42129 incheiat in 12.05.2011- articolul VI- angajamente de nu face, sectiunea 6.13.- Vanzarea activelor;Fuziuni, litera a) care prevede ca „Imprumutatul nu va vinde , transfera, inchiria sau nu va dispune in nici un alt mod de toate sau de o parte substantiala din activele sale (fie printr-o singura tranzactie, fie printr-o serie de tranzactii care au legatura intre ele sau nu) si contractul de credit nr.50738/24.04.2020- Compania de Apa SA Buzau va solicita acordul scris privind:

- vanzarea unor active corporale formate din imobil de la adresa Municipiul Buzau, strada Viitorului bloc 139 parter ap.2, fost sediu al unui punct de lucru , cu o valoare de inventar la 31.12.2019 de 101.400 lei si valoarea ramasa de 54.414 lei. Referitor la aceasta vanzare facem urmatoarele mentiuni:
- in anul 2016 Compania a cumparat, dintr-un credit bancar scadent 2022 , un imobil cu o suprafata mai mare care sa fie noul sediu al Companiei;
- La sfarsitul anului 2019 toate activitatile de birou ale companiei din Municipiul Buzau sau relocat in noul sediu;
- in aceste conditii vechiul sediu al punctului de lucru nu mai este folosit;
- impactul economico-financiar a vanzarii a fost evaluat si cuprins in bugetul de venituri si cheltuieli pe anul 2020;
- valoarea imobilului propus la vanzare nu depaseste $\frac{1}{2}$ din valoarea contabila a activelor societatii; valoarea activelor companiei la data de 30.04.2020 este de 125.520.883 lei, iar valoarea totala a activelor propuse la vanzare este de 101.400; respectiv 0,08% ; capitalul social nu se modifica;
- vanzarea sediului actual se va face conform legislatiei in vigoare dupa evaluarea si aprobarea vanzarii acestuia.

Director general,
Ing. Savinescu Simona



Director economic,
Ec. Vasii Dragomir

Birou juridic,
Jurist Ciurea Magdalena

office piu

From: Ionita, Anamaria <opritaa@ebrd.com>
Sent: joi, 9 iulie 2020 12:27
To: office piu
Cc: Loredana Rogoz; Vlad, Venera; Arhire, Corina
Subject: RE: Ref Contract credit nr. 42129 si nr. 50738 - Solicitare acord pentru vanzare imobil [OU]

OFFICIAL USE

Va multumjim pentru informare.

Avand in vedere valoarea mica a imobilului (app. EUR 10,000 valoare contabila ramasa) reprezentand mai putin de 1% din valoarea totala a activelor companiei estimam ca va vom obtine usor acordul intern pentru aceasta tranzactie.

Revenim cat mai curand cu un raspuns oficial.

• Multumim,
Anamaria

From: office piu <office.piu@cabuzau.ro>
Sent: 09 July 2020 12:20
To: Vlad, Venera <VladV@ebrd.com>; Ionita, Anamaria <opritaa@ebrd.com>
Cc: Loredana Rogoz <Loredana.Rogoz@cabuzau.ro>
Subject: Ref Contract credit nr. 42129 si nr. 50738 - Solicitare acord pentru vanzare imobil

CAUTION: External Email. Do you know the sender? Consider whether the email is safe before opening links or attachments. If in doubt, contact the IT Service Desk.

Buna ziua,
Atasat va transmitem Adresa CAB nr. 11966 /08.07.2020 prin care va solicitam acordul scris pentru vanzarea unui imobil situat in Buzau, Str. Viitorului.
• Vam sa confirmati primirea documentului mentionat.

Va multumim!
O zi placuta!

DIFE (UIP – FC)
T: 0238 720356/int 121
Email: office.piu@cabuzau.ro
COMPANIA DE APA S.A. BUZAU



Str. Spiru Haret nr.6, Buzau, Romania
www.cabuzau.ro

office piu

NR. 12020 / 10.07.2020
CAS

From: Ionita, Anamaria <opritaa@ebrd.com>
Sent: vineri, 10 iulie 2020 12:10
To: office piu
Cc: Loredana Rogoz; Vlad, Venera; Arhire, Corina
Subject: RE: Ref Contract credit nr. 42129 si nr. 50738 - Solicitare acord pentru vanzare imobil [OU]

OFFICIAL USE

Buna ziua,

Revenim catre dvs. cu confirmarea noastra ca puteti proceda la vanzarea imobilului respectiv avand in vedere ca valoarea acestuia este sub 1% din valoarea totala a activelor si ca aceasta vanzare nu are impact material asupra situatiei financiare a companiei.

Toate cele bune,
Anamaria

From: Ionita, Anamaria
Sent: 09 July 2020 12:27
To: 'office piu' <office.piu@cabuzau.ro>
Cc: Loredana Rogoz <Loredana.Rogoz@cabuzau.ro>; Vlad, Venera <VladV@ebrd.com>; Arhire, Corina <ArhireC@ebrd.com>
Subject: RE: Ref Contract credit nr. 42129 si nr. 50738 - Solicitare acord pentru vanzare imobil [OU]

OFFICIAL USE

Va multumjim pentru informare.

Avand in vedere valoarea mica a imobilului (app. EUR 10,000 valoare contabila ramasa) reprezentand mai putin de 1% din valoarea totala a activelor companiei estimam ca va vom obtine usor acordul intern pentru aceasta tranzactie.

Revenim cat mai curand cu un raspuns oficial.

Multumim,
Anamaria

From: office piu <office.piu@cabuzau.ro>
Sent: 09 July 2020 12:20
To: Vlad, Venera <VladV@ebrd.com>; Ionita, Anamaria <opritaa@ebrd.com>
Cc: Loredana Rogoz <Loredana.Rogoz@cabuzau.ro>
Subject: Ref Contract credit nr. 42129 si nr. 50738 - Solicitare acord pentru vanzare imobil

CAUTION: External Email. Do you know the sender? Consider whether the email is safe before opening links or attachments. If in doubt, contact the IT Service Desk.

Buna ziua,

Atasat va transmitem Adresa CAB nr. 11966 /08.07.2020 prin care va solicitam acordul scris pentru vanzarea unui imobil situat in Buzau, Str. Viitorului.

Va rugam sa confirmati primirea documentului mentionat.

Va multumim!

O zi placuta!

DIFE (UIP – FC)

T: 0238 720356/int 121

Email: office.piu@cabuzau.ro

COMPANIA DE APA S.A. BUZAU



Compania
de Apă
Buzău

Apă caldă și rece

Str. Spiru Haret nr.6, Buzau, Romania

www.cabuzau.ro

This email was scanned by Bitdefender

OFFICIAL USE

To learn more about EBRD classifications, visit www.ebrd.com/ic

This message may contain privileged information. If you have received this message by mistake, please keep it confidential and return it to the sender. Although we have taken steps to minimise the risk of transmitting software viruses, the EBRD accepts no liability for any loss or damage caused by computer viruses and would advise you to carry out your own virus checks. The contents of this e-mail do not necessarily represent the views of the EBRD.

This email was scanned by Bitdefender

612/15.01.2021

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT

Nr. cadastral 50540-C1-U5

Buzău, Str.Unirii(Viitorului), bl.139, scA, ap.4, parter,
jud. Buzau



Proprietar/client - SC COMPANIA DE APĂ

EVALUATOR ANEVAR

Jureschi Vasile

Legitimatie

13551



Buzău, ianuarie 2021

Cuprins

Scrisoare de transmitere.....	3
CAP.1 – Generalități.....	4-7
1.1	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării, clientul și destinatarul raportului
1.2	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.
1.3	Data estimării valorii
1.4	Moneda raportului
1.5	Standardele aplicate
1.6	Procedura de evaluare(etapele parcurse, sursele de informații
1.7	Clauze de nepublicare
1.8	Responsabilitatea față de terți
1.9	Ipoteze și concluzii limitative
CAP. 2 – Dreptul de proprietate. Prezentarea datelor.....	7
CAP. 3 – Piața specifică proprietății evaluate	7-9
CAP. 4 – Prezentarea și evaluarea proprietății	9-13
CAP. 5 – Concluzii.....	14

Către,

S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al imobilului „APARTAMENT”, situat în Buzău, Str.Unirii(Viitorului), bl.139, sc.A, ap.4, parter, jud.Buzău, aflat în proprietatea dumneavoastră.

Inspekția proprietății a fost efectuată în data de 08.01.2021, în prezența domnului Eliviu Răican, reprezentant al S.C. COMPANIA DE APĂ S.A.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 13.01.2021, curs valutar 4,8738 lei/euro.

Descrierea proprietății: Apartamentul este situat la parterul blocului cu regim înălțime P+4E, edificat în anul 1980; Su = 58,41 mp + teren cotă indiviză de 13,92 mp.

Scopul evaluării: Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a acestei proprietăți în vederea unei eventuale tranzacții.

Rezultatele evaluării: Abordând evaluarea apartamentului prin metoda comparației vânzărilor, am estimat pentru proprietatea imobiliară următoarea valoare:

Valoare proprietate → 216.400 lei (44.400 €)

Valoarea estimată nu include TVA sau alte taxe ocazionate de o eventuala cedare a proprietății.

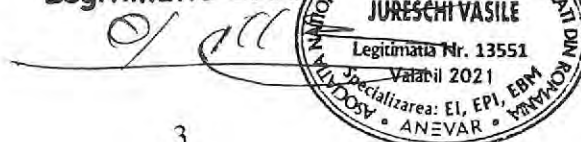
Evaluatorul certifică următoarele:

- afirmațiile susținute în raport sunt reale și corecte;
- nici una din persoanele care au participat la întocmirea și documentarea cu informații, în vederea realizării prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu depinde material sau este părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspekția proprietății evaluate precum și investigațiile, analizele și calculele au fost efectuate personal de evaluatorul imobilului;
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse;
- s-au luat în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Standardele Profesionale și Codul Etic ale ANEVAR valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor condiții limitative prezentate în cadrul său;
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea unei anumite valori care să favorizeze clientul;
- evaluatorul are calitatea de membru titular ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

EVALUATOR ANEVAR

Jureschi Vasile

Legitimatie 13551



CAP. 1. GENERALITĂȚI

1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie bunul imobil aflat în proprietatea SC COMPANIA DE APĂ S.A., reprezentând un apartament cu 2 camere situat în Buzău, strada Unirii(Viitorului) , bl.139, sc.A, ap.4, parter, jud.Buzău, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului imobil, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

Prezentul Raport de evaluare se adresează SC COMPANIA DE APĂ S.A. în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimată.

Având în vedere considerentele de mai sus, în lucrarea de față se va estima valoarea de piață și conform Standardelor de evaluare ediția 2020 - SEV 104 – paragraf 30 vezi standarde, valoarea de piață are următoarea definiție:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere“.

Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Prin valoare se înțelege acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor calcule sau a unor expertize. Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții.

Totuși, vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului pentru care proprietatea ar trebui vândută, la data evaluării, în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Se poate lua în considerare și valoarea justă care la paragraful 90 din Standardelor de evaluare ediția 2020 - SEV 104, care conform IFRS 13 are următoarea definiție:

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanți de pe piață la data evaluării.“

Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. IVSB consideră că în general definiția valorii juste din IFRS este coerentă cu definiția valorii de piață.

Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată aceeași.

Pentru o evaluare cât mai apropiată de valoarea de piață a proprietăților imobiliare se vor aplica abordările prin cost și prin piață.

Având în vedere scopul raportului de evaluare și anume acela de vânzare, evaluatorul a folosit abordarea prin comparație directă ca modalitate de estimare a valorii, ca fiind metoda ce reflectă cât mai elocvent scopul acestei lucrări și Multiplicatorul Chiriei Brute

1.3. Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data evaluării, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. **Data evaluării este de 13.01.2021.** Cursul valutar utilizat în cadrul raportului este cursul BNR la data de 13.01.2021 = 4,8738 lei/€.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în lei (RON).

1.5. Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt compatibile cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2020:

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

1.6. Procedura de evaluare (Etapetele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția pentru vizualizarea proprietăților imobiliare;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele puse la dispoziție de către proprietar, respectiv:

- acte proprietate.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România;
- Cursul de referință al monedei naționale;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

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

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului

raport de evaluare sunt următoarele:

- Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu am făcut investigații pentru a le descoperii.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

- Am presupus ca imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.

- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.

- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în raportul de față.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competență managerială. Orice variație de la aceasta ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

• Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

• Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

• Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

• Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

Ipoteze speciale sau extraordinare: suprafetele au fost considerate cele din actele primite.

CAP.2 DREPTUL DE PROPRIETATE - PREZENTAREA DATELOR

-Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare reprezentând un apartament cu 2 camere, situat în Buzău, str.Unirii(Viitorului), bl.139, sc.A, ap.4, parter, jud Buzău, în vederea vânzării.

-Destinatarul lucrării: Acest raport de evaluare este adresat SC COMPANIA DE APĂ SA cu sediul în Buzău, strada Spiru Haret, nr.6, jud.Buzău, având număr de ordine în Registrului Comerțului J10/1610/2007, CUI 22987337 și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

-Prezentarea consultantului: **Jureschi Vasile**

Membru titular ANEVAR, Legitimă nr.13551

Tel/Fax: 0238725542

E-mail: jureschivasile@yahoo.com

-Prezentarea actelor, dreptul de proprietate:

Activul supus evaluării este dobândit de SC COMPANIA DE APĂ, conform Hotărârii nr.277/29.11.2007, emis de Primăria Buzău. Proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr.50540-C1-U5 Buzău, nr. cadastral nou 50540-C1-U5 Buzău.

-Data inspecției: Inspecția proprietății s-a efectuat de către evaluator Jureschi Vasile, în data de 08.01.2021, în prezența unui reprezentant al societății.

-Data de referință a evaluării: 13.01.2021 - Curs BNR din data de 13.01.2021 → 1 € = 4,8738 lei.

CAP.3 PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATE

Proprietate imobiliară supusă evaluării reprezintă un apartament cu 2 camere, nedecornat, situat în Buzău, str.Unirii(Viitorului), bl. 139, sc.A, parter, ap.4, jud Buzău. **Zona este una preponderent rezidențială cu case și blocuri de locuit, dar și cu instituții de interes public, farmacii, unități medicale, unități școlare și de cult, etc.**

Utilități: Amplasamentul beneficiază de rețele edilitare complete: energie electrică, apă/canal, gaze.

Zona seismică în care se află activul supus evaluării, se încadrează în **categoria B**.

Analiza ofertei competitive

Atât cererea cât și oferta sunt legate incontestabil de piața imobiliară. Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, de regulă bani. Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți la piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații cât și interacțiuni între aceștia. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- piața imobiliară este dependentă de nivelul salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri neputând fi

asigurată imediat.

Pentru delimitarea pieței imobiliare specifice trebuie avuți în vedere următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria proprietății;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți comparabile.

Oferta se referă de regulă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. Având în vedere proprietatea imobiliară evaluată, au fost luate în considerare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: volumul clădirilor nou construite/renovate/remodelate, costurile de construire/renovare/remodelare, disponibilitatea și prețurile terenurilor libere și accesul la finanțare.

Analiza cererii și ofertei

Datele centralizate din analize indică faptul că prețurile solicitate pentru proprietăți rezidențiale din România (apartamente și case), s-a stabilizat în perioada iulie-septembrie 2020, consemnând o creștere ușoară de 0,3% față de trimestrul anterior. În mod similar, prețurile de tranzacționare a locuințelor au cunoscut un avans de doar 0,1% în al doilea trimestru din anul 2020, conform datelor Institutului Național de Statistică.

Potrivit revistei din luna decembrie 2020 „Valoarea oriunde este ea”, publicată de Asociația Națională a Evaluatorilor din România, valoarea de piață medie a unui mp apartament de bloc din orașul Buzău este de 987 Euro. În orașul/ municipiul Buzău prețul mediu a unui apartament depășește prețul mediu a unui apartament din orașele/municipiile învecinate, Ploiești - 889 €/mp, Brăila - 865 €/mp, Slobozia 824 lei €/mp, Focșani - 776 €/mp, cu excepția orașului Brașov de 1.133 €/mp.

Atunci când vine vorba de apartamente și case de vânzare, oferta este diversă, pe site-uri fiind listate de la locuințe modeste, la prețuri accesibile până la cele de lux, care au și un preț pe măsură.

În Buzău prețul unui apartament cu doua camere, variază între 40.000 euro și 60.000 euro și dotat cu centrala termica, ferestre termopan și uși interior termopan.

Pentru cei care sunt dispuși să investească mai mulți bani în achiziția unei locuințe, sunt și oferte cu locuințe de lux. "Apartament spațios, decomandat, etaj 2, renovat 2018, finisaje calitate superioară, instalație electrică complet refacută, parchet bambus, foarte curat și bine întreținut", așa sună anunțul de vânzare al unui apartament cu 3 camere și o suprafață de 70 mp. Prețul acestuia este de 73.000 euro, iar proprietarul precizează că poate vinde locuința și mobilată. Într-un alt anunț este prezentată o casa cu o suprafață generoasă, de 269 mp. Aceasta are 5 Camere, 2 bai, 2 holuri, bucatarie, foisor, terasa și pivniță. Prețul de vânzare al imobilului este de 120.000 euro. Aproape jumătate din numărul tranzacțiilor din anul 2020 a constituit vânzarea de terenuri agricole.

În prezent, cererea în municipiul Buzău este mare și datorită existenței multor instituții publice spitale, tribunal, judecătorie, procuratură, armată, jandarmerie, poliție fapt care a determinat ca prețul pe mp să fie mai mare ca în orașele/municipiile învecinate. O garsonieră confort sporit de 40 de metri pătrați se vinde cu până la 35 de mii de euro, în timp ce un apartament cu două camere aflat într-o zonă bună, se vinde și cu 60 de mii de euro. Apartamentele cu 3 camere nu sînt mai ieftine de 60 de mii de euro. Suplimentarea Programului Prima Casă a influențat într-un mod pozitiv numărul apartamentelor aflate la vânzare. Brokerii imobiliari spun că prețurile nu vor scădea curând. În țară, cele mai scumpe apartamente, cu valori de peste 1.000 de euro pe metru pătrat se vînd la Cluj Napoca, pe locul al doilea în top se situează Bucureștiul, urmat de Constanța, Brașov și Iași. La polul opus, cele mai accesibile reședințe de județ rămîn Reșița și Giurgiu - aici, un apartament poate fi achiziționat, în medie, cu 623 euro/mp și respectiv, 633 euro/mp. suprafață utilă.

Echilibrul pieței

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat

de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a prețurilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor.

Pe termen scurt, se poate afirma că piața este activă – adică ofertanții sunt mulți, solicitanți relativ puțini.

Oferta similară este crescută pentru potențialul compărător având în vedere unicitatea proprietății, drept de proprietate, suprafață, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de piața căreia i se adresează. Piața imobiliară este în dezechilibru în favoarea ofertei.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile. Există tranzacții foarte puține și pentru procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți comparabile în zone similare, s-au determinat trenduri și s-au determinat valori analizând oferta de piață. Ofertele luate în calcul la analiza se negociază, acestora li s-au aplicat ajustări.

Analiza cererii solvabile

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași care caută drepturi reale imobiliare, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietății tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

Oferta la vânzare

În urma analizei pieței imobiliare în zonă au fost identificate mai multe comparabile, rezultând un interval de valori, în funcție de suprafața utilă, localizare, finisaje și dotări.

Comparabile utilizate în calcule sunt considerate ca fiind cele mai relevante (d.p.d.v. al similarității) pentru proprietatea subiect. Se recomandă ca selecția comparabilelor să fie una prudentă.

Evaluatorul trebuie să dețină toate datele pentru identificare fizică în cazul verificării ulterioare, conform standardelor de evaluare în vigoare.

CAP.4. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA PROPRIETĂȚII

În ziua de 08.01.2021, împreună cu un reprezentant al societății s-a efectuat vizionarea și culegerea de date necesare întocmirii evaluării.

Bunul de evaluat reprezintă un apartament cu 2 camere decomandat, aflat la parterul blocului 139, din str. Viitorului, zonă foarte apropiată de strada Unirii. Datorită acestei apropieri apartamentul figurează în acte ca situat pe strada Unirii.

Blocul 139 are regim de înălțime P + 4E și a fost edificat în anul 1980. Structura clădirii este realizată pe diafragme de beton armat, cu planșeu de beton armat și fațade prefabricate. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundații de tip radier general. Acoperișul tip terasă necirculabilă cu termo și hidroizolație.

Apartamentul de evaluat are o suprafață utilă de 58,41 mp. Apartamentul este compus dintr-o cameră de zi, un dormitor, bucatărie, baie, 2 holuri. Finisajele apartamentului sunt de calitate medie:

- zugrăveli în var lavabil la camere și placaje cu faianță la baie,
- pardoseli din gresie în camera de zi în baie, bucatărie și holuri;
- tâmplăria interioară albă tip Dedeman; la exterior tâmplărie PVC cu geam termopan, ușă metalică la intrare;

- apartamentul beneficiază de toate utilitățile: energie electrică, apă/canal și gaze;
- în prezent apartamentul este debransat de la încălzirea centralizată, urmând a se instala CT proprie pe gaze.

Pentru evaluare se vor folosi metoda comparației directe.

Metoda comparațiilor directe este o tehnică calitativă care are la bază analiza pieței, estimarea valorii ce se face fără a recurge la cuantificare. Această tehnică reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Analizarea tranzacțiilor comparabile se face în scopul determinării caracteristicilor inferioare, superioare sau egale față de caracteristicile proprietății de evaluat.

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparative.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse credibile de informare. Aceasta se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă prin analizarea datelor prelevate de pe piață, fără a apela la cuantificări.

Metoda presupune analiza pieței pentru a identifica active similare (sau cel puțin asemănătoare), comparate apoi cu cea de evaluat prin cuantificarea asemănărilor - diferențelor între proprietăți și a elementelor care influențează valoarea.

În acest sens, dintr-un studiu de piață în care au fost analizate un număr mai mare de imobile relativ asemănătoare oferite spre vânzare, s-au ales doar acelea la care au fost posibil de efectuat ajustările de piață. Aceasta presupune selectarea de pe piață a minim 3 proprietăți ca suprafețe utile și calitativ apropiate.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre apartamente similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru apartamentul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între apartamente.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind proprietăți similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări - cumpărări de apartamente). Au fost selectate patru proprietăți comparabile ale căror caracteristici sunt redată în continuare.

Comparabila A

Apartament 2 camere, semidecomandat, zonă Unirii Sud, **suprafață utilă 50 mp**, anul de construcție 1984, etaj P/4et. Conține climatizare - CT, instalații electrice și sanitare refăcute, izolație termică. Preț de vânzare **52.000 €**.

Comparabila B.

Apartament 2 camere, semidecomandat, zonă Bălcescu, **suprafața utilă 48 mp**, etaj P/4et, bloc construit în anul 1980. Tip locuință utilizată, fără îmbunătățiri. Preț de vânzare **49.900 €**.

Comparabila C.

Apartament 2 camere, decomandat, zonă Unirii Sud-Viitorului, **suprafața utilă 48 mp**, anul de construcție 1980, etaj 4/4et, curat, gresie, faianță, parchet, climatizare - CT, hidrozoțe în garanție. Preț de vânzare **45.000 €**.

Valoarea proprietății în abordarea prin piață este prezentată în următoarea fișă:

Element de comparație	Proprietatea de evaluat	COMPARABILA		
		A	B	D
Preț tranzacție/ofertă (€)	-	52.000	49.900	45.000
Arie totală = Au	58,41	50	48	48
1. Tip tranzacție		Ofertă	Ofertă	Ofertă
Ajustare pentru negociere		10%	10%	10%

Valoare ajustare		-5.200	-4.990	-4.500
Preț corectat		46.800	44.910	40.500
2.Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare unitară (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare		0	0	0
Preț corectat		46.800	44.910	40.500
3.Localizare	Unirii Sud-Viitorului	Unirii Sud	Zonă Bălcescu	Unirii Sud-Viitorului
Ajustare unitară (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare €		0	0	0
Preț corectat		46.800	44.910	40.500
4.Tip apartament	Semidec.	Semidec.	Semidec.	Semidec.
Ajustare unitară (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare €		0	0	0
Preț corectat		46.800	44.910	40.500
5.Etaj	P/4	P/4	P/4	4/4
Corecție unitară (%)		0%	0%	-3%
Corecție totală €		0	0	-1.215
Preț corectat		46.800	44.910	39.285
6.Finisaje	Obișnuite	Obișnuite.	Obișnuite.	Obișnuite.
Corecție unitară (%)		0%	0%	0%
Corecție totală €		0	0	0
Preț corectat		46.800	44.910	39.285
7.Încălzire/apă caldă proprie	Debransat	CT proprie	RAM	CT proprie
Corecție unitară (%)		-4%	-3%	-4%
Corecție totală €		-1.872	-1.347	-1.571
Preț corectat		44.928	43.563	37.714
8.Vechime construcție(PIF)	1980	1984	1978	1981
Corecție unitară (%)		0%	0%	0%
Corecție totală €		0	0	0
Preț corectat		44.928	43.563	37.714
9.Suprafața în mp.	58,41	50	48	48
Corecție unitară (%)		+2%	+2%	+2%
Corecție totală		+898	+871	+754
Preț corectat		45.826	44.434	38.468
10.Utilizare(zonare) -C.M.B.U	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial
Corecție unitară (%)		0%	0%	0%
Corecție totală €		0	0	0
Preț corectat		45.826	44.434	38.468
VALOARE ROTUNJITA(€)		45.800	44.400	38.500
Corecție totală brută		7.970	7.208	8.040
Corecție totală brută (%)		15	14	18

Nota : Conform lucrării Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a 13-a ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR 2011, capitolul 13, comparabila care necesită cea mai mică corecție brută a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect.

Se alege prețul de vânzare corectat al comparabilei B, deoarece aceasta a avut corecția procentuală brută cea mai mică.

Din calcule a rezultat valoarea apartamentului de **44.400 EURO**, echivalent a 216.397 lei, rotunjit **216.400 LEI**. La data evaluării 13.01.2021 un euro era cota la valoarea de 4,8738 lei/€.

Justificarea corecțiilor aplicate:

1. Pentru tip oferta sau tranzactie:

S-a aplicat o corecție de 10% la toate comparabilele, toate fiind oferte de vânzare și prețul se poate negocia.

2. Drept de proprietate

Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate deplin ca și subiectul de evaluat.

3. Pentru localizare

Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind în aceeași zonă cu subiectul de evaluat.

4. Tip apartament

Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind apartamente semidecomandate ca și subiectul de evaluat.

5. Etaj

S-a aplicat o ajustare de -3% pentru comparabila C, care este un apartament la etajul 4/4.

6. Finisaje

Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind cu finisaje obișnuite.

7. Încălzire/apă caldă:

S-au ajustat cu -4% comparabilele A și C care au central termică, și cu -3% comparabila B care are încălzire de la RAM.

8. Vechime construcție

Nu au fost necesare ajustări, având în vedere că toate comparabilele au anii de construcție ai blocurilor apropiați.

9. Suprafață utilă în mp.

S-au aplicat corecții la toate comparabilele astfel: pentru fiecare 4 mp diferență +/- câte un procent.

10. Utilizare CMBU

Nu au fost necesare ajustări. Toate comparabilele având cea mai bună utilizare, aceea în scop rezidențial.

CAP. 5 CONCLUZII

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile utilizate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, se poate considera că raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate considerate de evaluator ca având valoare de piață.

Trecând în revistă ipotezele și condițiile restrictive, credibilitatea, corectitudinea, amploarea și precizia informațiilor, rezultatele obținute, certitudinile și rezervele aferente fiecărei metode, în opinia evaluatorului valoarea apartamentului prin metoda comparațiilor directe poate fi considerată valoarea de piață a acestuia în condițiile unui marketing adecvat.

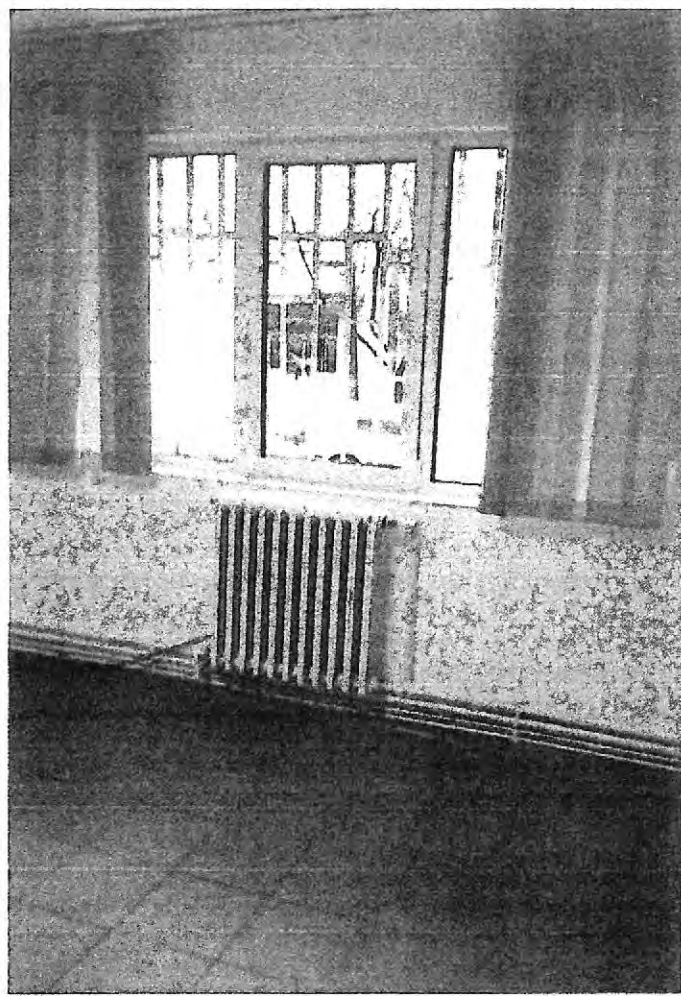
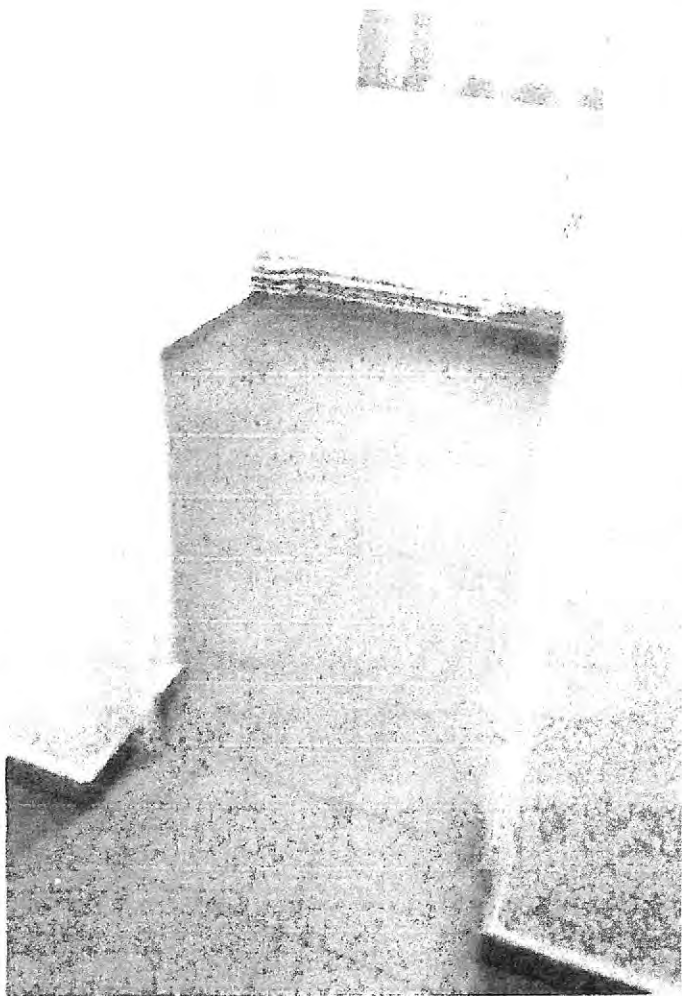
Văloarea de piață estimată pentru apartamentul cu 2 camere situat în Buzău, str. Unirii (Viitorului), bl.139, sc.A, parter, ap.4, jud. Buzău, aflat în proprietatea SC COMPANIA DE APĂ SA Buzău, evaluat prin metoda comparației directe este **216.400 lei** echivalent a **44.400 €**, la cursul anunțat de B.N.R. 4,8738 lei/€ din data de 13.01.2021 (valoare fără TVA).

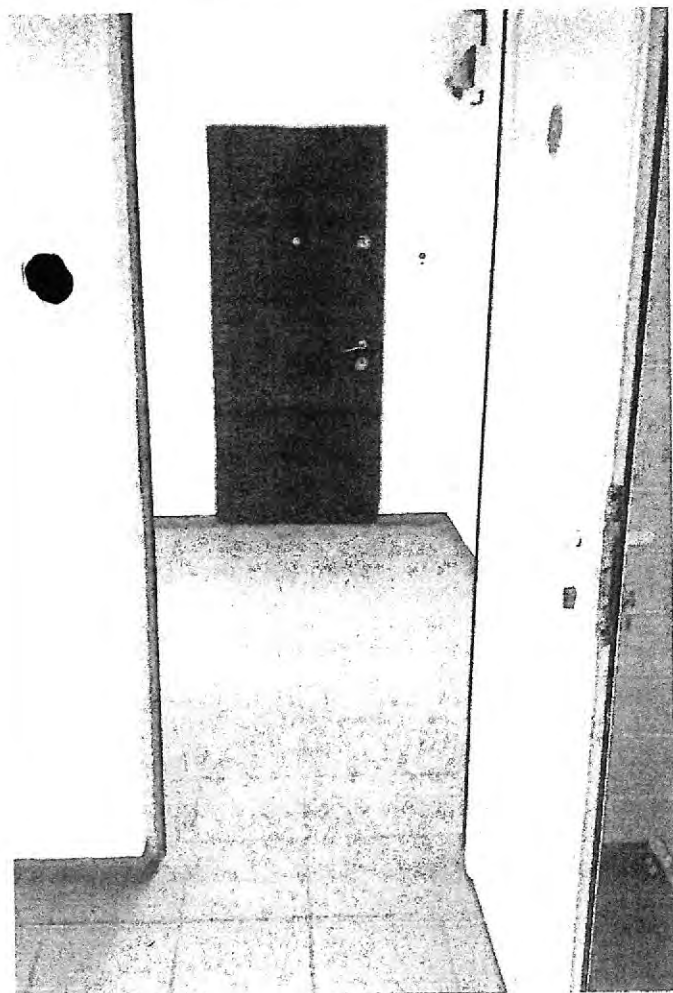
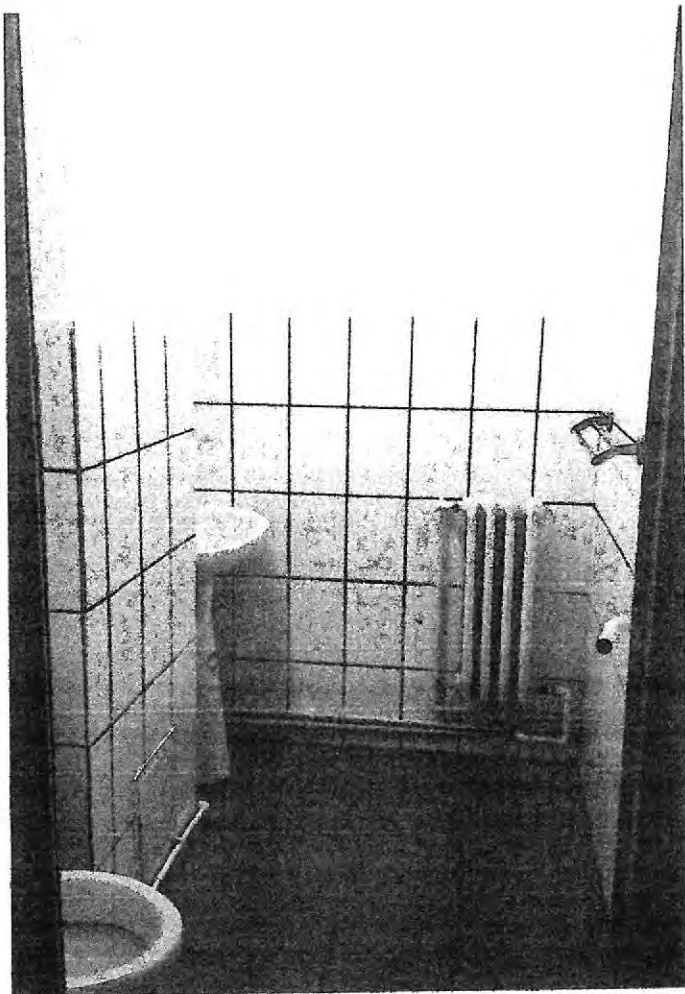
EVALUATOR,
Membru Titular ANEVAR

Legitimatie nr.13551

Jureschi Vasile







13.01.2021

Proprietar Buzau apartamente la vanzare 2020-10-26 58000 apartament cu 2 camere 13251 € . 52000 parter

Unirii Su...

Buzau (<https://apartamentelavanzare.ro>)

Particulari Buzau.....Caută după Localitate, zonă, stradă.....



Buzau Zona Unirii Sud

□ . Bloc Nr.

52000 €

Proprietar-Preț verificat acum 34 zile

Sursa homezz.ro

Vezi Anunțul Original-Visit site (<https://homezz.ro/apartament-cu-2-camere-buzau-unirii-sud-2236886.html>)

Imobil scos la vânzare în urmă cu 75 de zile la prețul de 58000 €

Publicitate



Ajutați-vă tiroida

Reduceți zahărul într-o zi

yourultimatepos.com

DESCHIDEȚI

apartament cu 2 camere

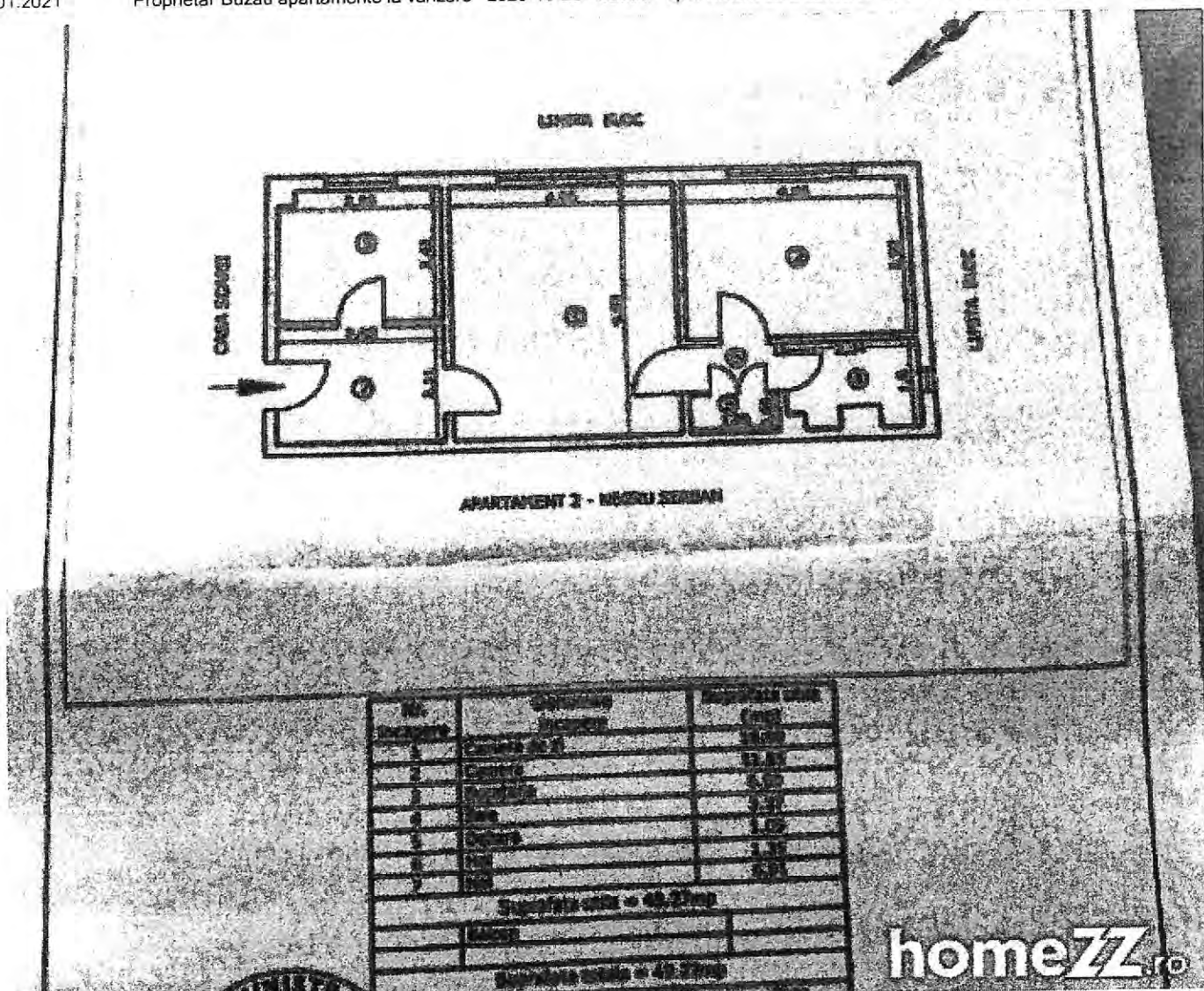
parter

Su:50 mp

An:1984

ImobRank

14



Anunt de pe homezz.ro
 (https://homezz.ro/apartament-cu-2-camere-buzau-unirii-sud-2236886.html)
 Vezi anuntul original (https://homezz.ro/apartament-cu-2-camere-buzau-unirii-sud-2236886.html)
 (https://homezz.ro/apartament-cu-2-camere-buzau-unirii-sud-2236886.html)

Descriere

sună la 0733670791 (tel:0733670791)

07xx xxx xxx Arată Telefon Proprietar

50 m?CompartimentareSemidecomandatEtaj parterAn finalizare construc?ie 1984 Contine: - climatizare - centrala termica - instalatii termice, electrice sanitare si termice refacute - izolatie termica Pentru mai multe detalii sunati la numarul 0733670791 - Cristian Iancule

Participă la transparentizarea pieței imobiliare
 Împărtășeste părerea ta despre acest anunț cu noi

Luăm în calculul ImobRank-ului și recenziile dumneavoastră

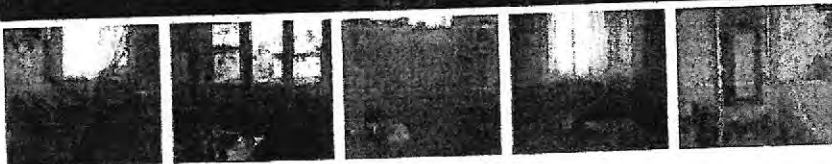
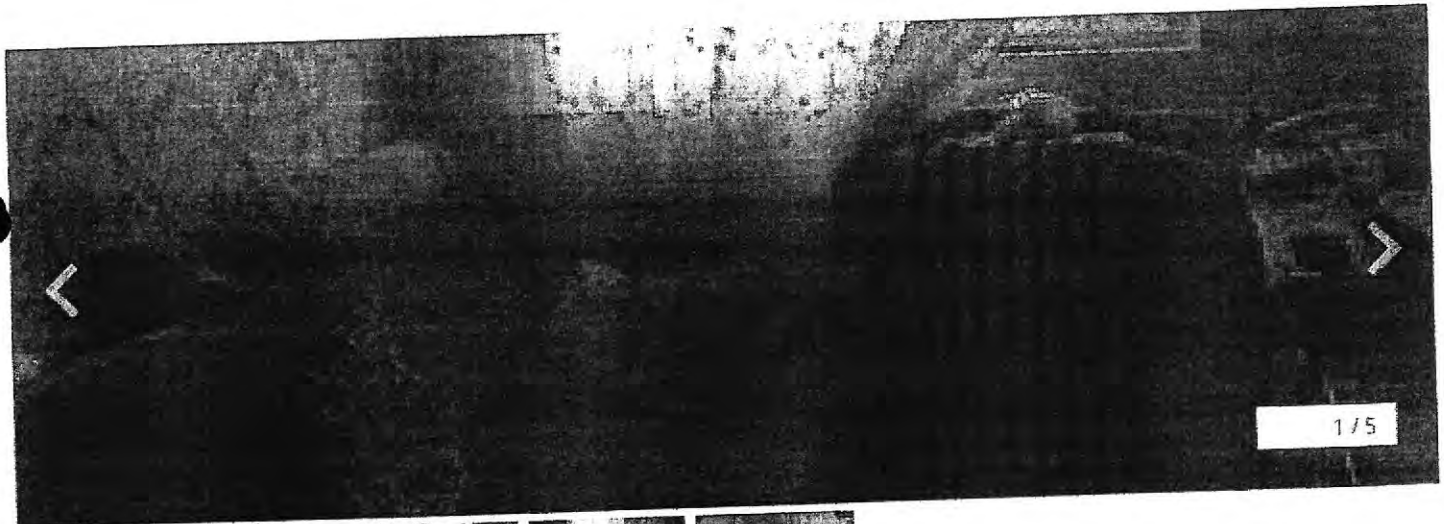
◀ Inapoi la cautare ▶ Apartament de vanzare ▶ Buzau (judetul) ▶ Buzau ▶ Bulevardul Nicolae f

2 Camere Parter Balcescu , liber

📍 Buzau (judet), Bulevardul Nicolae Balcescu

49 900 €

998 €/m²



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **50 m²**

Suprafata utila (m²): **48**

Numarul de camere: **2**

Tip locuinta: **locuinta utilizata**

Tip proprietate: **apartament**

Stare: **utilizat**

Compartimentare: **semidecomandat**

Orientare: **vest**

Numarul total de etaje: **4**

Numarul de bai: **1**

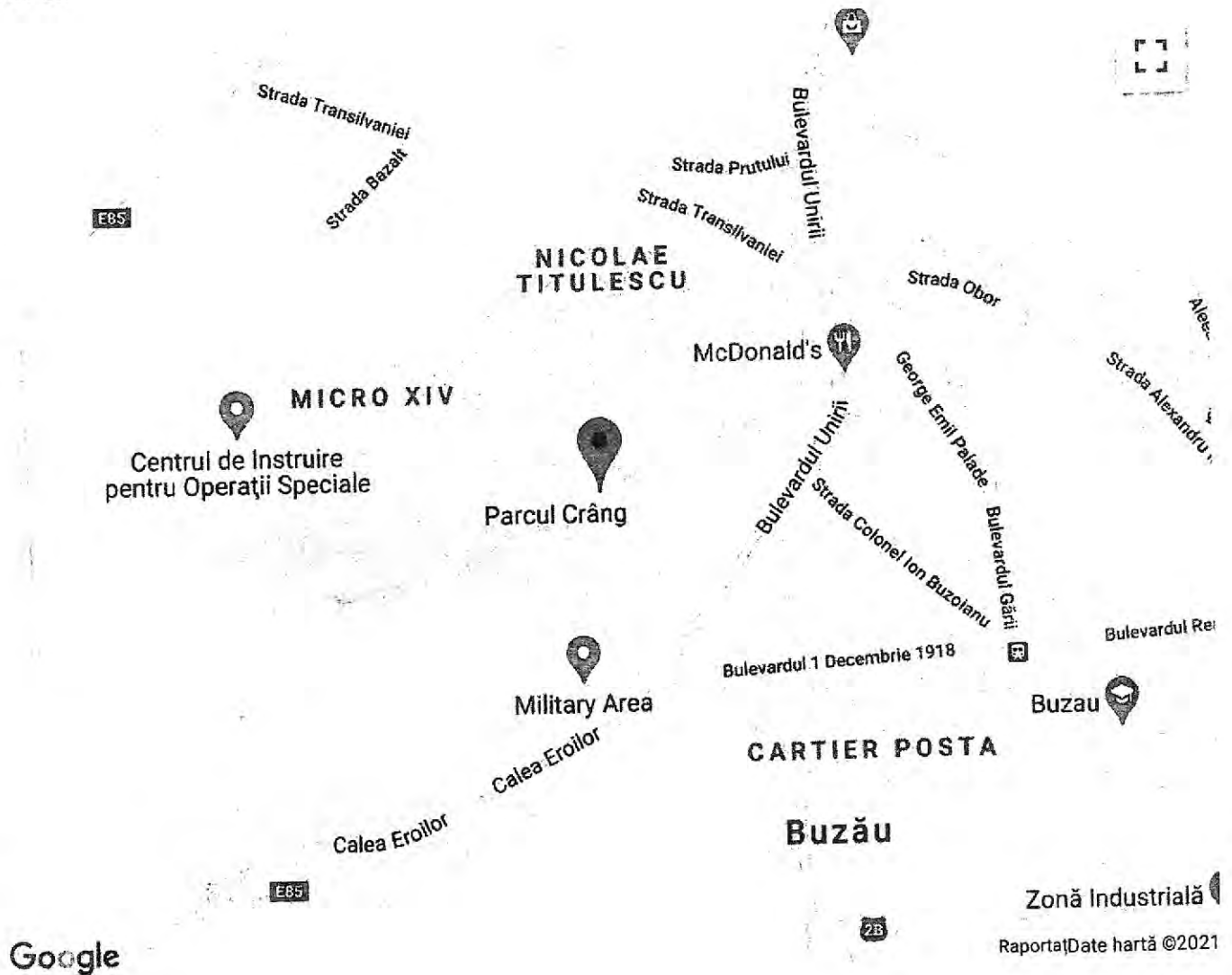
Etaj: **Parter**

B

Descriere anunt

2 Camere confort1, 50 mp , liber, parter, parchetat, N. BALCESCU , pret 49900 euro. tel
0765431415

Harta



Raport de preț

2 Camere, Apartamente, Buzau

49.900 EUR

Prețul mediu: 52.388,6 EUR



998 EUR/m²

Preț mediu pentru m²: 991,099 EUR/m²



TENDINȚĂ

Preturi medii Preturi medii €/m²

Data publicarii: acum 3 luni

Data modificarii: acum 9 zile

AGENTIE

Partener Pro Imob - Ramona Tufan

0762 663 578

Apartament 2 camere, confort 1, semidecomandat, unirii sud-str. viitorului

45 000 EUR negociabil

Buzau, Buzau Unirii Sud Vezi pe harta Telefon:0766537943

Validabil din 30.12.2020 13:06:43



Specificatii

Suprafata utila48,0 m²

Descriere Imobiliare

De vanzare-apartament 2 camere, confort 1, semidecomandat, etj 4/4, curat, balcon închis cu termopan, gresie, faianță, parchet, centrala termică noua, aer conditionat, hidroizolatie in garantie, interfon, zona Unirii Sud- Viitorului.

Pret 45000 EUR, ușor negociabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50540-C1-U5 Buzău

Nr. cerere 93512
Ziua 29
Luna 07
Anul 2020

Cod verificare
100086827894



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1540(e: 27270)
Nr. cadastral vechi: 1195/2

Unitate individuală

Adresa: Loc. Buzau, Str. Unirii, Bl. 139, Ap. 2, Jud. Buzau

Părți comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50540-C1-U5	58,41	58,41	1/20	13.92	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13106 / 04/04/2008		
Hotărare nr. 277, din 29/11/2007 emis de PRIMARIA BUZAU;		
B3	Se noteaza divizarea societatii, dobandit prin fara titlu	A1
Adresa nr. 5778, din 19/03/2008 emis de PRIMARIA BUZAU (certificat nr.22987337/27.12.2007 emis de ORG;		
hotarare nr.277/29.11.2007 emis de PRIMARIA BUZAU;)		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1
1) SC COMPANIA DE APA SA- BUZAU		
Hotarare nr. 277, din 29/11/2007 emis de PRIMARIA BUZAU (certificat nr.22987337/27.12.2007 emis de ORG; adresa nr.5778/19.03.2008 emis de PRIMARIA BUZAU;)		
B5	Se noteaza dreptul de administrare asupra terenului aferent si indiviz al apartamentului in favoarea SC COMPANIA DE APA SA BUZAU, dobandit prin fara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Buzau, Str Unirii , Bl. 139, Ap. 2, Jud. Buzau

Părți comune: CASA SCARII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50540-C1-U5	58,41	58,41	1/20	13.92	

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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -Online nr.147853/29-07-2020 în suma de 0, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
30-07-2020

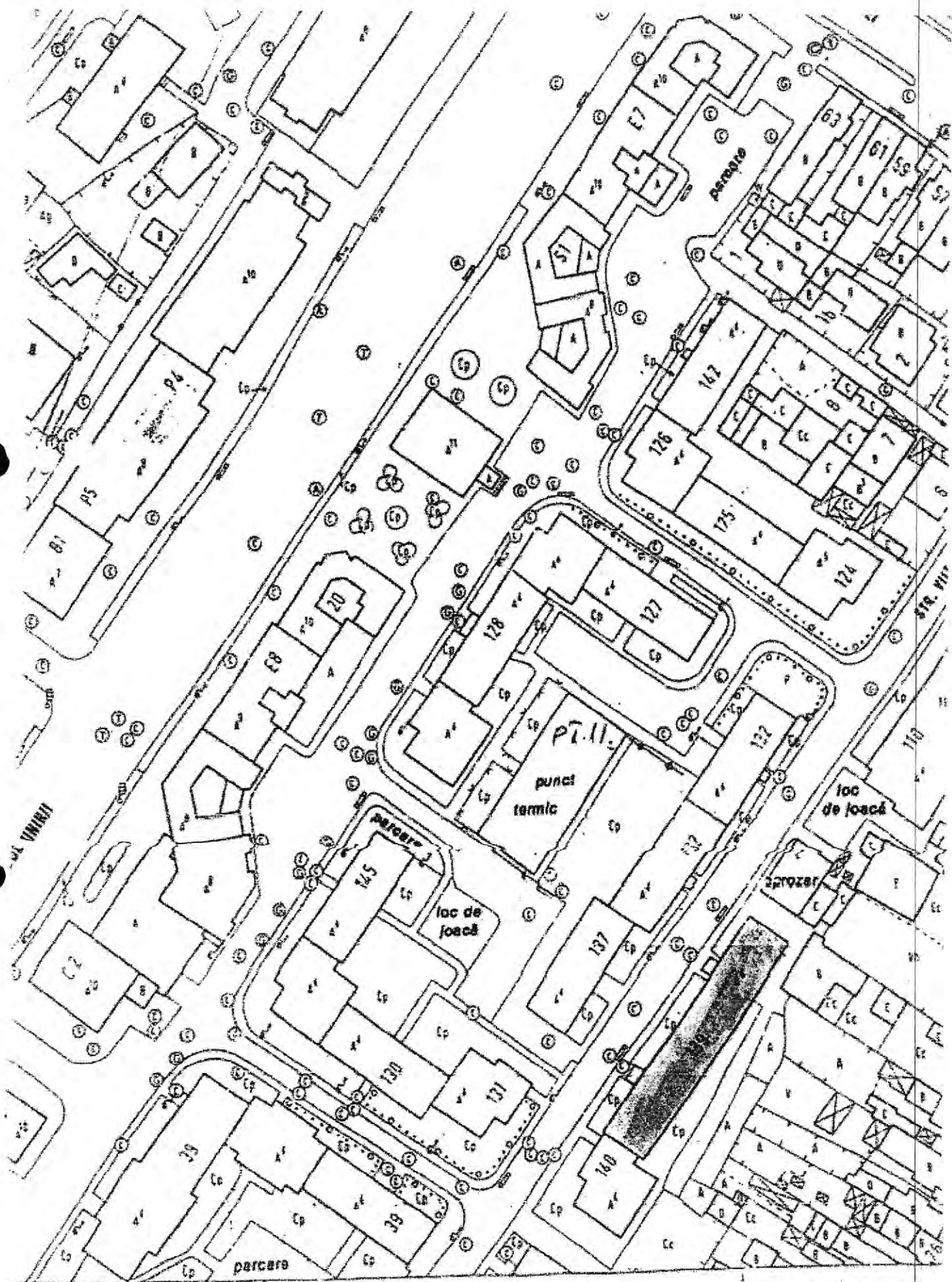
Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
VIRGIL GABRIEL SCHMITZ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Serie si numar
Certificat atestare
auditor energetic pentru cladiri

Nr. Inregistrare Certificat
de performanta energetica
in registrul auditorului

Data
Inregistrării

UA 01710

1576

2211aa
281020

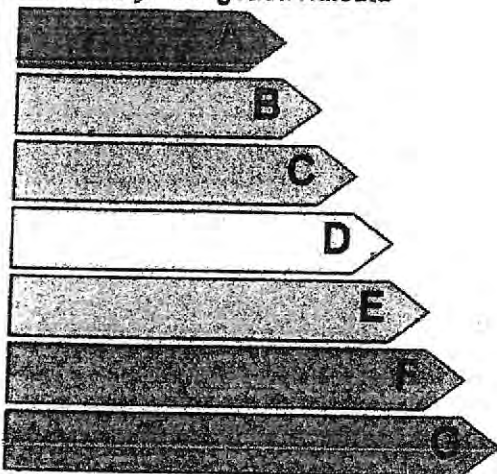
Certificat de performanță energetică

Performanța energetică a apartamentului

Sistemul de certificare : Metodologia de calcul
al Performanței Energetice a Clădirilor *)

Nota
energetică: **83.37**

Eficiență energetică ridicată



Eficiență energetică scăzută

Consum anual specific de energie [kWh/m²an] **268.14**

Indice de emisii echivalent CO2 [kgCO2/m²an] **62.48**

Consum anual specific de energie [kWh/m²an] pentru:		Glasă energetică
Încălzire:	216.8	D
Apă caldă de consum:	38.87	C
Climatizare:	0	-
Ventilare mecanică:	0	-
Iluminat artificial:	12.47	A

Consum anual specific de energie din surse regenerabile [kWh/m²an]: 0

Date privind apartamentul certificat:

Adresa: str Unirii, bl 139, ap 2, nr cad 50540-C1-

U5, Loc. Buzau, jud. Buzau

Categoria clădirii: Apartament

Regim de înălțime: S+P+4E

Anul construirii: 1980

Scopul elaborării certificatului energetic: vânzare-cumpărare

Tipul apartamentului: de colt, parter

Orientarea apartamentului: NV

Suprafața utilă (încălzită): 58.41 m²

Volumul încălzit: 146.02 m³

Programul de calcul utilizat: TERMOEXPERT versiunea: V.4.5.3.0 Metoda de calcul**): lunara

Date privind identificarea auditorului energetic pentru clădiri:

Gradul și
specialitatea

Numele și prenumele
auditorului energetic pentru clădiri

Semnătura și ștampila
auditorului energetic pentru clădiri

I-CI

Marian Irina Maria

*) Metodologia de calcul al Performanței Energetice a Clădirilor aprobată prin OMTCT nr. 157/2007, cu completările și modificările ulterioare, elaborată în aplicarea prevederilor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.
**) Metoda de calcul utilizată: orară/lunară/sezonieră