

## HOTARARE

**privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.06.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 36522/16.06.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice- Serviciului Buget - Contabilitate, al Compartimentului Spațiu Locativ, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.36664/19.06.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea nr.17627/17.03.2023 a domnului Radulescu Catalin Constantin, comodată în cadrul contractului de comodat nr.115/16.11.2010, în calitate de proprietar al construcției-C1, cu destinația locuință cu două niveluri, în suprafața construită la sol de 87 mp (suprafața construită desfășurată de 174 mp), înscrisă în cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 32862-C1, având numărul cadastral 32862-C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafața de 300 mp, pe care este edificată construcția mai sus menționată, construcție autorizată conform autorizației de construire nr.196/16.11.2011;
- contractul de comodat nr. 115/16.11.2010 încheiat între Primăria Municipiului Rm.Sarat și domnul Radulescu Catalin Constantin, având ca obiect cedarea în folosință gratuită de către comodat (Municipiul Rm.Sarat) a terenului în suprafața de 300 mp, parcelă 148 din Cartier Extindere Bariera Focsani (actul adițional nr.1/2015 la contractul de comodat anterior menționat) și procesul verbal nr.19625/16.11.2010 încheiat cu ocazia predării-primirii parcelei nr.148;
- prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: *„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”*;

-prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ....*autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale....* » respectiv « .... (1) *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”;*

- dispozițiile art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ care prevede: „(6) *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”;*

-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completarile ulterioare;

-Valoarea din evidenta contabila a imobilului-teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau, este de 15.091,83 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.29970/16.05.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.32182/25.05.2023 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau, aprobat de catre Primarul Municipiului Rm.Sarat;

-adresa Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.27109/04.05.2023 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.27087/04.05.2023, nr.27239/04.05.2023, nr.27413/05.05.2023, respectiv nr.29357/15.05.2023 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.26852/03.05.2023 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-raportul de evaluare nr.13/15.05.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.29711/16.05.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR,

Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, este de 63.540 lei (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.25131/25.04.2023 al Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificatul de atestare fiscala nr.28192/09.05.2023;

-extrasul de carte funciara nr.67428/19.05.2023 aferent imobilului-teren, in suprafata de 300 mp, inscris in Cartea Funciara nr.32862 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 32862;

-extrasul de carte funciara nr.67435/19.05.2023 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 87 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 174 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.32862-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 32862-C1;

-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;

-faptul ca parcela nr.148 este identificata prin adresa administrativa strada Ariesului nr.14, Rm.Sarat, judetul Buzau, fiind inscrisa in Cartea funciara nr.32862 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32862, situandu-se in cartier Bariera Focsani (Extindere), aspect precizat prin actul additional nr.1/2015 la contractul de comodat nr.115/16.11.2010), motiv pentru care in toate inscrisurile privind parcela nr.148, strada Ariesului nr.14, Rm.Sarat, judetul Buzau, se va citi « Cartier Extindere Bariera Focsani » in loc de « Cartier Bariera Focsani » ;

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 2023;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aproba oportunitatea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau, avand numarul cadastral 32862, inscris in Cartea Funciara 32862 a Municipiului Rm.Sarat.

**Art.2.** Amplasamentul, suprafata si pretul de vanzare sunt prevazute in anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice imobilului-teren propus pentru vanzare directa cu drept de preemtiune) iar identificarea acestuia este prezentata in anexa nr.2 (Plan de situatie), care fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3.** (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.13/15.05.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.29711/16.05.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai



Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia pretul de vanzare al terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, este de 63.540 lei (fara TVA).

(2) Vanzarea directa prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 se va face la pretul stabilit prin raportul de evaluare nr.13/15.05.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.29711/16.05.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 63.540 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(4) Raspunderea juridica privind corectitudinea stabilirii pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare in conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin structura Arhitect Sef, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative.

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

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.06.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 18 voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Tardeanu Viorica-Georgeta**



**Contrasemneaza pentru legalitate,  
Secretar general,  
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. 174  
Rm.Sărat 29.06.2023**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 36.522//16.06.2023

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr. 148), județul Buzău**

În conformitate cu art. 354 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela nr.-ul 148, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău, imobil a cărui folosință gratuită, a fost transmisă prin prisma prevederilor Legii nr.-ul 15/2003 - privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, domnului Rădulescu Cătălin Constantin, în temeiul Contractului de Comodat nr.-ul 115/16.11.2010. Astfel, beneficiarul folosinței gratuite, cu respectarea prevederilor legale enunțate, precum și a celor contractuale, a edificat pe terenul în speță, în baza Autorizației de construire nr.-ul 196/16.11.2011 – emisă de Primăria municipiului Râmnicu Sărat, o locuință – proprietate-personală, în regim de înălțime P+M, în suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață desfășurată 174 mp, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 32862-C1 a Municipiului Râmnicu Sărat, având număr cadastral 32862-C1.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează

regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 29.711/13.05.2023 – întocmit de expert evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel, respectiv suma de 63.540 lei, la care se adaugă T.V.A.

Prețul vânzării pentru bunul imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr. 148), județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr. 148), județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

**Inițiator,**  
**Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,**  
**Cîrjan Sorin-Valentin**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 36.664/19.06.2023



### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr. 148), județul Buzău**

#### AVÂND ÎN VEDERE :

‡ Prevederile art. 8 din Legea nr.-ul 15/2003 – privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora : « *După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local.* »

‡ Dispozițiile art. 363, alin. (2) în coroborare cu prevederile art. 364 alin (1) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : « *Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel* ». și respectiv « *Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.* »

‡ Prevederile art. 355 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care dispun : « *Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.* » ;



‡ Prevederile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 - privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

#### **CU RAPORTARE LA :**

✓ Cererea domnului Rădulescu Cătălin Constantin, în calitate de titular al Contractului de comodat nr.-ul 115/16.11.2010 - înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 17.627/17.03.2023, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp (destinația curți-construcții) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău, având nr. cadastral 32862;

✓ Mențiunile Contractului de comodat nr.-ul 115/16.11.2010 - care asigură beneficiul folosinței cu titlu gratuit a imobilului teren cu destinația de construire locuință proprietate personală situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela nr.-ul 148 (corespondent strada Arieșului nr.-ul 14), județul Buzău;

✓ Mențiunile Actului Adițional nr.-ul 18.390/24.08.2015 la Contractul de comodat nr.-ul 115/16.11.2010;

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 196/16.11.2011 - prin intermediul căreia se autorizează - edificare construire locuință proprietate personală P+M în favoarea domnului Rădulescu Cătălin Constantin;

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 67.428/19.05.2023 - pentru imobilul teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău precum și a Extrasului de Carte funciară pentru informare nr.-ul 67.435/19.05.2023 care evidențiază întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-construcție în suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață desfășurată de 174 mp, construcție realizată pe 2 nivele, situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău - în favoarea solicitantului;

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 25.131/25.04.2023 - întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Arieșului nr.-ul 14) se identifică construcția cu destinația de locuință și regim de înălțime P+M având numărul cadastral 32862-C1, anexându-se totodată 2 planșe foto-martor, precum și un plan de încadrare în zonă 1:1000, extras din planul cadastral și din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sărat;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 29.711/16.05.2023 - întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat - suma de 12.900 de euro, echivalent a 63.540 lei - valoare neafectată de T.V.A.;

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate - înregistrat la nr.-ul 29.970/16.05.2023 - privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 32962 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău, prin intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (15.091,83 lei fără TVA) și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul



29.711/13.05.2023 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (63.540 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău, prețul stabilit prin intermediul Raportului de evaluare, respectiv valoarea cea mai mare (63.540 lei fără TVA).

✓ Adresele: nr. 27.087/04.05.2023, 27.239/04.05.2023 27.413/05.05.2023 și 29.357/15.05.2023 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menționat;

✓ Informarea nr.-ul 26.852/03.05.2023 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului nr.-ul 14, județul Buzău nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

✓ Adresa nr.-ul 27.109/04.05.2023 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Rădulescu Cătălin Constantin nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcții și terenuri în evidențele acestui Compartiment.

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 32.182/25.05.2023 – prin care se propune stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr.-ul 148), județul Buzău.

### **ȚINÂND SEAMA DE :**

- Împrejurarea potrivit căreia necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil – teren situat la adresa menționată - constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe;

- Faptul că în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „... *autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din*

*domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale (...) se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287...”, anume de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.*

- Aspectul potrivit căruia au fost respectate prevederile Legii nr.-ul 15/2003 – privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile Contractului de Comodat nr.-ul 115/16.11.2010, imobilul-teren în cauză fiind înscris în Cartea Funciară nr. 32862 a Municipiului Râmnicu Sărat, având numărul cadastral 32862, iar construcția edificată pe acesta, de asemenea fiind înscrisă în Cartea Funciară nr.-ul 32862-C1 a Municipiului Râmnicu Sărat, cu nr. cadastral 32.862-C1.

- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 26.852/03.05.2023.

- Aspectul conform căruia prin vânzarea bunului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în condițiile enunțate de prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, respectiv *„(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”*

Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 29.711/13.05.2023 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (63.540 lei fără T.V.A. lei) și valoarea de inventar a imobilului (15.091,83 lei fără T.V.A.), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare în valoare de 75.612,6 lei (TVA inclus).

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețul vânzării – stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, este mai mare decât valoarea de inventar a imobilului în conformitate cu Referatul nr.-ul 29.970/16.05.2023 a Serviciului Buget-Contabilitate.

Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în

municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcele nr. 148), județul Buzău.

**Direcția Economică**  
**Director executiv, Tăbăleț Anișoara**


**Compartiment Buget**  
**Cons. sup. Sfinteș Mihaela**



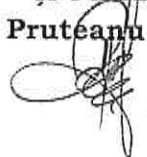
**Compartiment Spațiu Locativ,**  
**Cons. asistent Roșu Petru**



**Compartiment Evidență Patrimoniu și**  
**Rețele Utilitare,**  
**Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian**



**Compartiment Contencios Administrativ**  
**și Juridic,**  
**Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**







# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

H.C.L. nr.-ul 174/29.06.2023 ANEXA 1 la

*Lista cu elementele caracteristice ale imobilului teren propus pentru aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă)*

Nr. crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemțiune (vânzare directă)	Suprafața terenului mp	Preț de vânzare cu T.V.A.
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Arieșului nr.-ul 14 (parcela nr. 148), județul Buzău, număr cadastral 32862, înscris în Cartea Funciară nr. 32862	300 mp	75.612,6 lei (cu T.V.A.)

Președinte de ședință,



Secretar general,



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

H.C.L. nr. 174/29.06.2023 ANEXA NR. 2 la

### PLAN DE SITUAȚIE

pentru imobilul teren propus pentru aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă)



Președinte de ședință

*Hârdeanu*



Secretar general,

*[Signature]*



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 13 / 15.05.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului,  
nr. 14, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT



15.05.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.

Mândricel Mihai Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 09.05.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 63.540 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	7
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative .....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	9
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	11
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare .....	18
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	19
<b>7. Anexe .....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	15.05.2023	
Data inspecției	09.05.2023.	
Data evaluării	09.05.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Ariesului, nr cad. 36272	
Deschidere	15,0 ml la str. Ariesului	
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9256 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900 EUR</b>	<b>63.540 LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 37273/23.03.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de comodat folosinta gratuita in favoarea Radulescu Catalin-Constantin. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 315 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Ariesului Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificata o constructie P+E cu destinatie rezidentiala, constructie ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 32862-C1, inscrisa in CF 32862-C1, proprietatea Radulescu Catalin-Constantin conform extras de carte funciara cu nr. cerere 37273/23.03.2023. -La solicitarea clientului/utilizatorului/propietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.	
Mentiuți	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel*  
Mândricel Mihai Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 4



## 2. Declarația privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✧ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✧ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✧ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✧ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✧ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✧ Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
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 utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32862 (nr vechi 7486), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32862 ( nr vechi 6280).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 37273/23.03.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de comodat folosinta gratuita in favoarea Radulescu Catalin-Constantin. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (09.05.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9256 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.05.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Mai 2023. Data evaluării este 09.05.2023.
<b>Data raportului</b>	15.05.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 09.05.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extrase CF nr. cerere 37273/23.03.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral nr. 63434/15.05.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>Evaluatorii 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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta</li> </ul>



- ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipozeze semnificative speciale**

*-La data inspecției pe teren era edificată o construcție P+E cu destinație rezidențială, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 32862-C1, înscrisă în CF 32862-C1, proprietatea Radulescu Catalin-Constantin conform extras de carte funciara cu nr. cerere 37273/23.03.2023.*

*-La solicitarea clientului/utilizatorului/propietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.*

**Tipul raportului**

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului

în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

Identificarea  
proprietății  
imobiliare subiect.  
Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37273/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la V-nr cad 32863; la S- nr cad necunoscut, la E- nr cad 32861, La N- nr cad 36272 (str. Ariesului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau, nr. cadastral 32862, înscris în CF 32862, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea  
eventualelor bunuri  
mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

Date despre zonă,  
oraș, vecinătăți și  
amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Informații despre  
amplasament.  
Descrierea  
apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15,0 ml la str. Ariesului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E-345	Drum asfaltat	public
-------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

S4- Ariesului	Drum pietruit	public
---------------	---------------	--------

- Utilități:  
Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita  
Rețea urbană de apă: existentă –la limita  
Rețea urbană de termoficare: inexistentă  
Rețea urbană de gaze: existentă –la limita  
Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita  
Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -  
Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-





## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI	
PASUL 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
PASUL 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
PASUL 3	Analiza cererii
PASUL 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
PASUL 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
PASUL 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren considerat liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15,0 ml în partea de Nord la str. Ariesului (nr cad 36272 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depășit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră pe piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii în acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este în continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** în principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbări. De exemplu, asociatiile în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne



care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 34-50 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

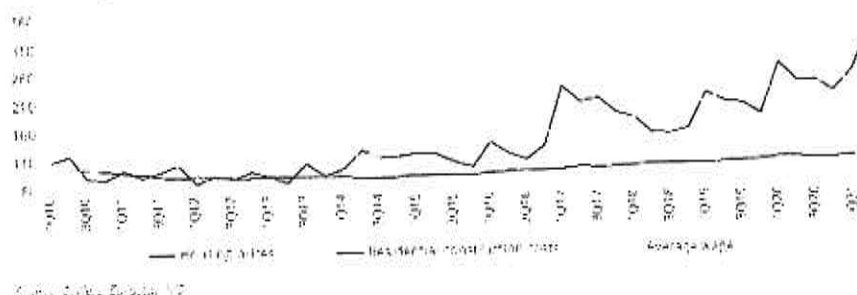
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricărui evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economiiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri - impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea, o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

## Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea rezidențială.

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber** este cea actuală, de **teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație rezidențială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

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

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri 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 terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 34-50 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 63.540 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.



*Mandricei*



**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 63.540 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9256 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <b>Planificarea</b> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Dusminarea</b> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea a fișei de colectare a informațiilor de piață, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,8 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, locatie similara	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Mordor, nr. 23A, locatie inferioara	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2, locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	deschidere	regulata, 1 deschidere	deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,1 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariusului, nr. 14, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timsului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,9 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,9 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,7 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,9 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	<b>echivalent a 63.540 lei</b>	

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co, A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

4,9256 lei/€

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari



*Mandricei*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITATI - OFERTA / TRANZACTIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabilă utilizată sunt oferte de vânzare prin tranzacții, și a ajuns la un preț convenabil de vânzare și costul telefonic cu fiecare dintre ofertanții și a negociat fiecare proprietate comparabilă.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIILOR</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru dimensiunile și caracteristicile și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor caracteristice de comparație și specifice tranzacțiilor.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Aplicările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobilare comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Aplicările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde puține recunoaște faptul că locația este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Obuk, nr. 1A - locație similară	Co. B	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Terișului - locație similară
Co. C	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Sereia, str. Morilor, nr. 23A - locație similară (15%)	Co. D	Mun. Ramnicu Sarai, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Aplicările aplicate reprezintă cel mai puțin un câmp de tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de restul terenului subiect. În cazul în care avem următoarea situație:			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Aplicările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma obiectivității corectării în cadrul analizei etc., rezultă diferențe de preț per arie un câmp de tipic (pe suprafață) pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general se aplică ajustări pentru diferențele procentuale recunoscute cel mai puțin un câmp de tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de restul terenului subiect. În cazul în care avem următoarea situație:			
Co. A	nu necesită ajustări	Co. B	cu suprafață mai mare, primărie de 45%
Co. C	nu necesită ajustări	Co. D	cu suprafață mai mare, primărie de 50%
Anot., pentru suprafața nu aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiză putem vedea, specific a rezultatului diferențele de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mic încât să influențeze rezultatul de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CNMI similare (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu s-a aplicat niciuna din ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTERIOARE</b>			
Aplicările pentru tipul de amenajare și drumul din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile mobilare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Aplicările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A	identic - similar	Co. B	identic - similar
Co. C	identic - similar	Co. D	identic - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA/RELIEFUL</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită caracteristicilor fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale în cadrul sistemelor, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Aplicările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorită topografiei terenului.			
Co. A	drept - similar	Co. B	drept - similar
Co. C	drept - similar	Co. D	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza obiectivității terenului din piața specifică, referitor la efectul pe care îl are suprafața terenului, diferența dintre topografia terenului comparabil și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATELE DISPONIBILE</b>			
Prezența/absența utilitatilor și serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii și în mod special în general utilitățile sunt esențiale public și atunci când acestea lipsesc și este nevoie de investiții în sisteme de utilități care pot amplasament (fosforic, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu - canalizare și gaze, utilizarea acestor servicii de echipament/locuință, funcționând cu altă resursă (lemn, pește, enel, GPL etc.) se conduce la rezolvarea acestor lucruri. Totuși este optim să se realizeze investiții în efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care părțile pasive și active le realizează în mod normal ca pe sarcina suplimentară.			
Pe de altă parte, atunci când utilitățile sunt în limita terenului, însă prelungirea lor pentru amplasament este posibilă legal și în baza economiei, participăm pe piața vor percepe această situație ca pe sarcina, rezolvarea căreia este necesară costuri suplimentare.			
Co. A	utilitate în limita proprietății - similar	Co. B	utilitate în limita proprietății - similar
Co. C	utilitate în limita proprietății - similar	Co. D	utilitate în limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor este cont de cel al recunoașterii un câmp de tipic și diferența în prețul plus față de un teren care dispune de echipare identică diferența față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMAȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății mobilare variază adesea și sunt probabil. Despre efectele funcționale a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură de exemplu, optim sau dintr-un raport lungime lățime, sau formă și traseu tendințele valorii atunci când aceste caracteristici comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul valorilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață			
A	regulată, 1 deschidere -	B	regulată, 1 deschidere -
C	nergulată, 1 deschidere - inferior (10%)	D	regulată, 2 deschidere - superior (5%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când costurile de contribuție la valoarea totală a proprietății, de obicei, se realizează dintr-un sistem în care mai multe costuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o parte din valoarea terenului și valoarea amplasamentului.			
Ajust., nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scotării de pe amplasament a tuturor construcțiilor de teren.			
Co. A	nu este cazul - similar	Co. B	nu este cazul - similar
Co. C	nu este cazul - similar	Co. D	nu este cazul - similar

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 63.540 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



*Măndricăi Mihai Enigeli*

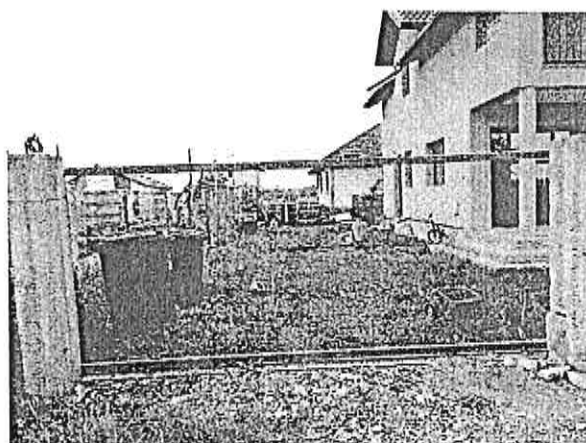


Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



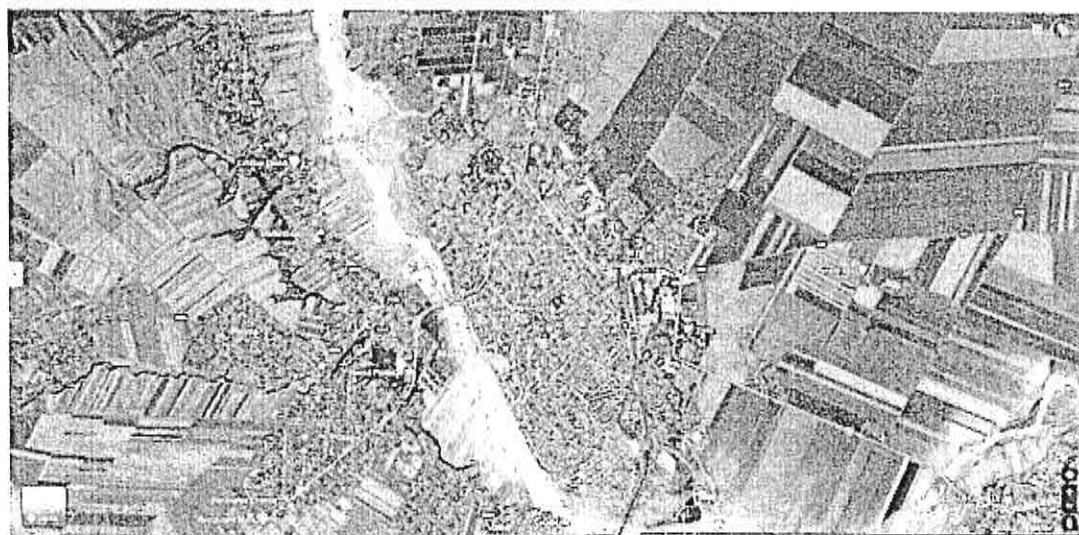
Perspectiva imobil



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



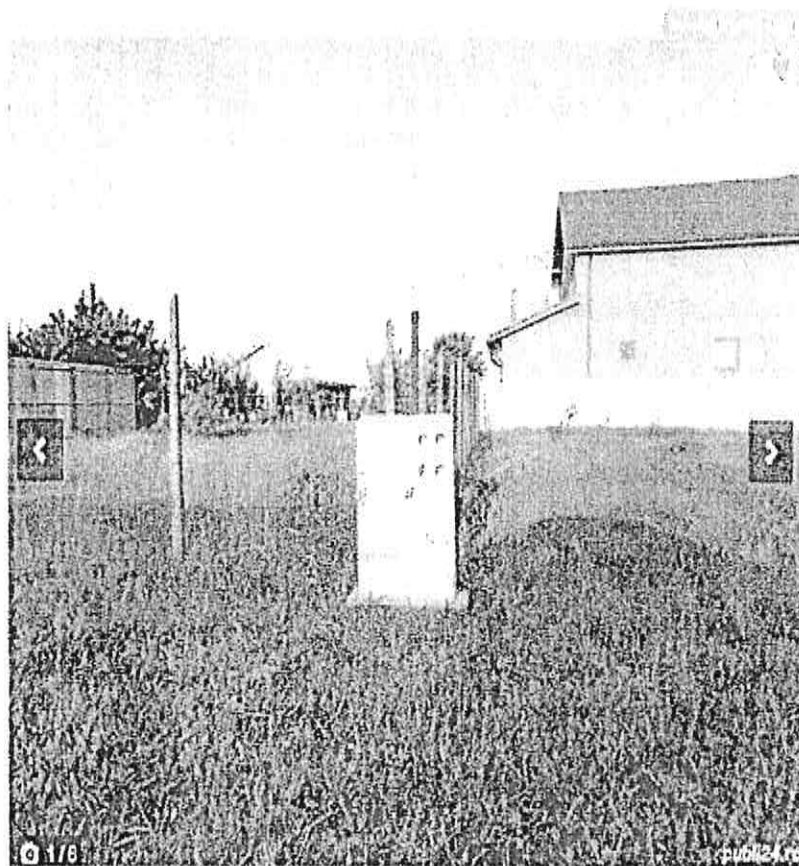
Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

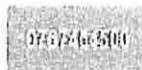
1 Baza Ramnicu Sarat 1 Waze harta



Descriere

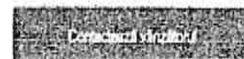
Proprietate teren intravilan Rmnicu Sarat cartier bariera Focsani. Poziție bună de viață casa Petrom (100m) (18) 100m de la școală. Terenul are toate utilitățile în regulă și terenul este în stare bună. Suprafața 300mp Util: (Gaze, apă caldă, apă rece, Canal, electricitate, pompa)

Vezi lista pe www.publi24.ro



Bună! mă interesați de informațiile despre terenul acesta?

9. Adugați mai multe



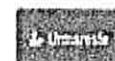
Facebook

9. Valutați 5/5

▲ Raportaza

Valentin

9. Prezentare  
Vezi toate anunțurile



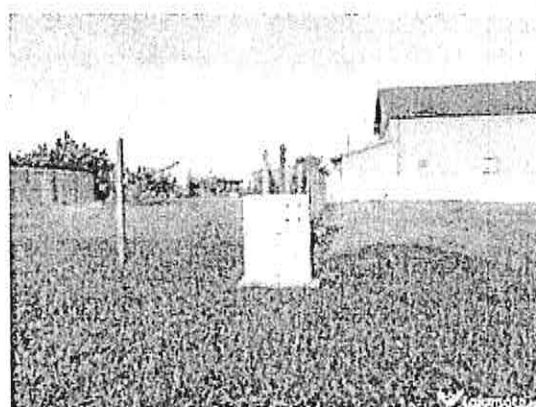
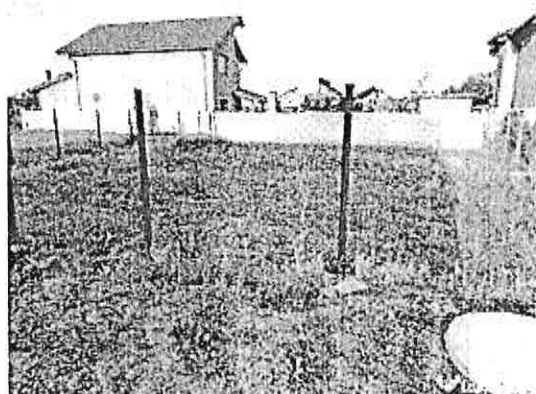
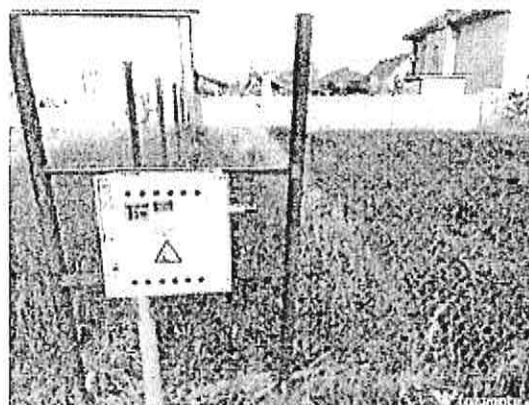
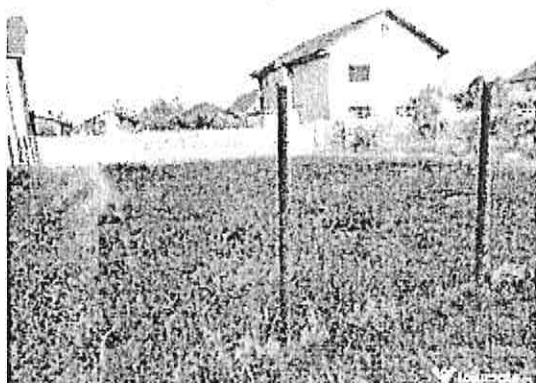
Distribuie anunțul pe



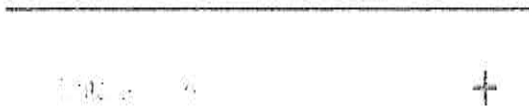
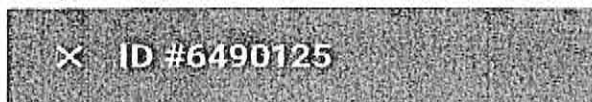
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B



**Râmnicu Sărat (BZ)**  
124 ZILE PE PIATA | 14/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €  
100.000 €

Adaugă la contacte

Descriptie

Catalin

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent Pret fix 100000lei

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)



Detalii oferta

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Link

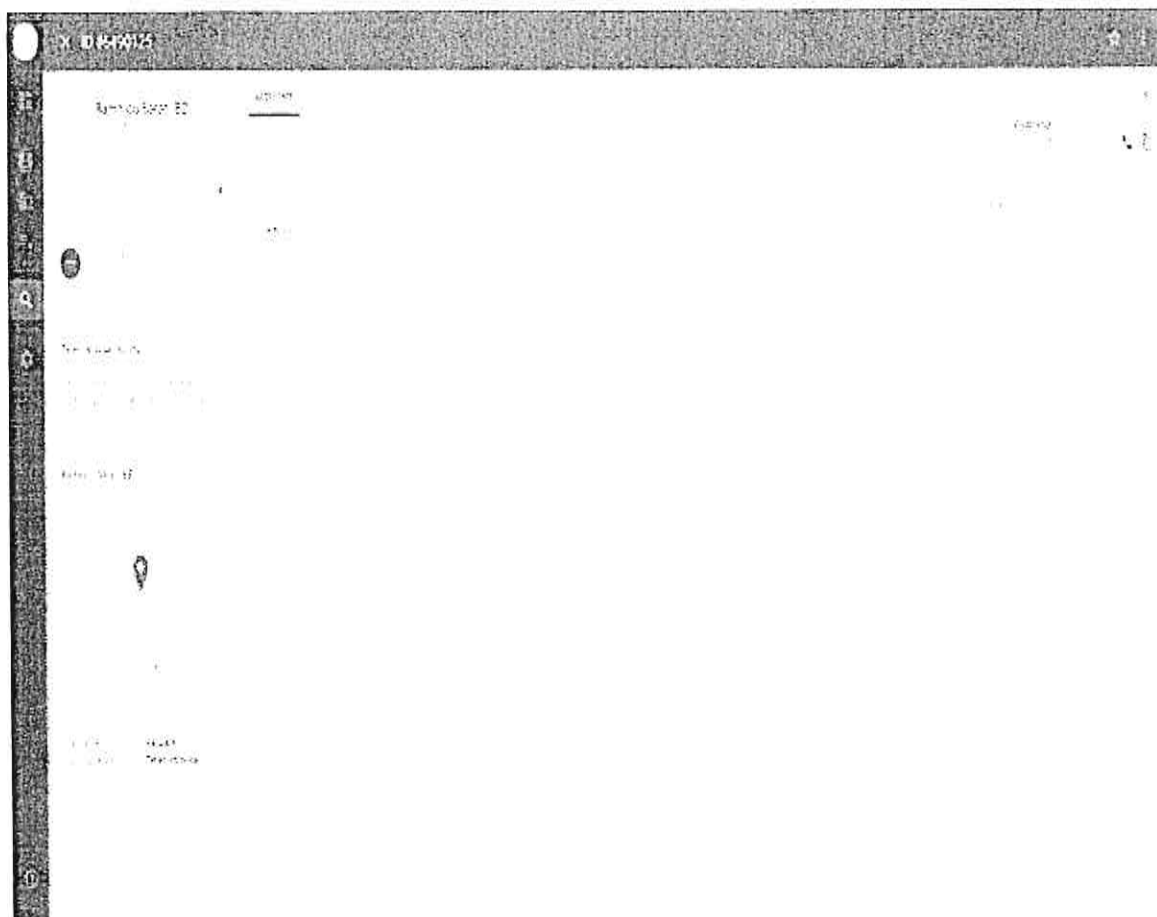
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

Publicat

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic





Comparabila teren C

Teren de vânzare

1 Buzo, cartier Sarbi

9 000 EUR negociabil

0746635570

Bene în construcție  
Comandata M. este în st. 67

Adresa 19 et 7

Contactați vânzătorul

Facilități

Virtualiză 212

Reprezentare

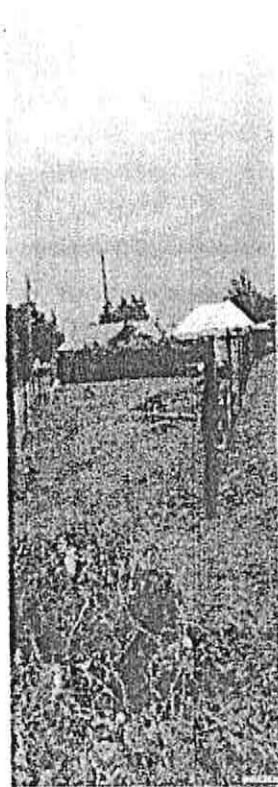


Ionut Popariș

Activitate  
Vedeți toate anunțurile



Distribuiți anunțul pe



Descriere

Vânzătorului este disponibil teren de 227mp situat în cartierul Sarbi, cartier Sarbi, mai multe detalii la telefon

Vedeți detaliile pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0746635570

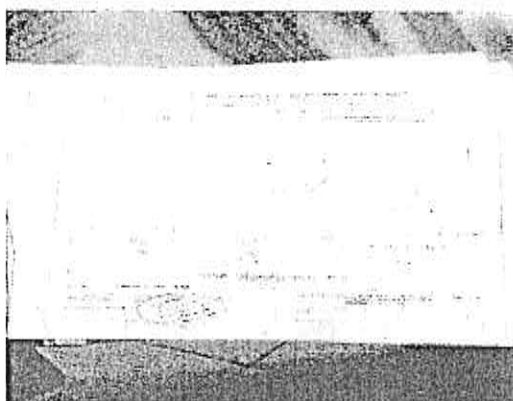
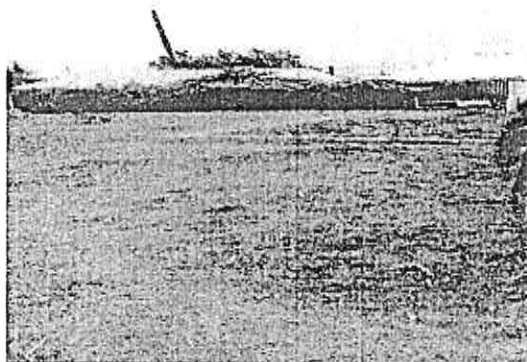
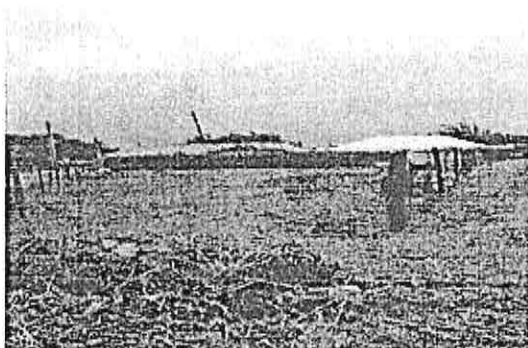
0746635570

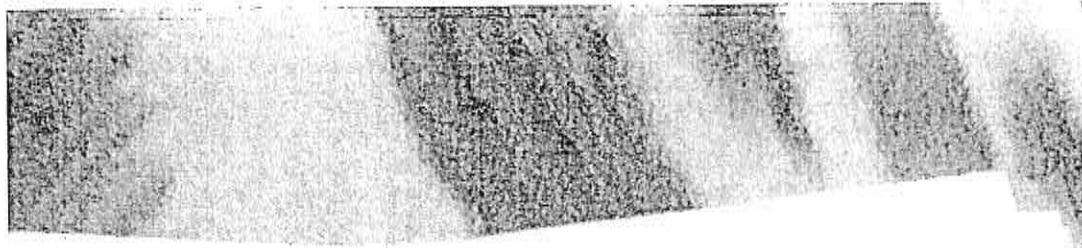
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

nr. 1/2016 privind aprobarea...

Foto din anunt





**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMBIBILULUI**

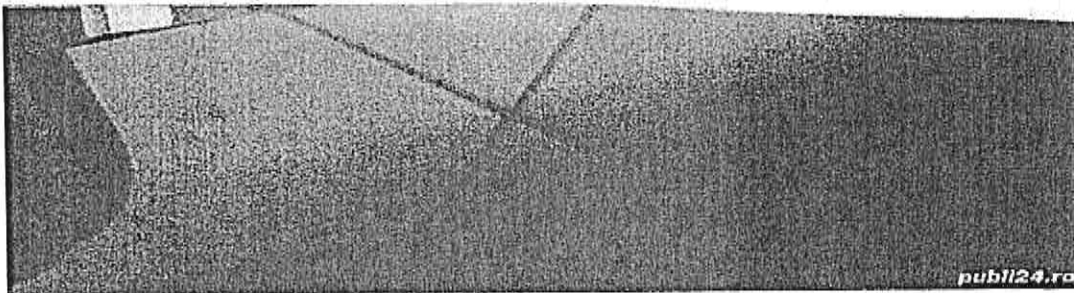
(Forma 1 - 19/2)

Proiectant: **URDUZIA NICOLAE**      Serviciu: **AMPLASAMENT SI DELIMITARE**      Scara: **1:200**

Adresa: **BANII MARI, Str. 21A**

Localitate: **BANII MARI**      Parcela: **1051**      **BANII MARI**

<b>V. Date referitoare la Teren</b>	
Suprafata terenului	227
Forma terenului	227
<b>II. Date referitoare la Proiectant</b>	
Nume	URDUZIA NICOLAE
Adresa	Banii Mari, Str. 21A
Suprafata totala a terenului: <b>227 mp</b> Suprafata din act: <b>207 mp</b>	
<b>URDUZIA NICOLAE</b>	
<b>III. Date referitoare la Proiectant</b>	
Efectuarea proiectului este realizata in baza de date integrate si multimediale ale sistemului de proiectare.	
Semnatura si data:	
Data: <b>25.08.19</b>	
(Stampa DOP)	

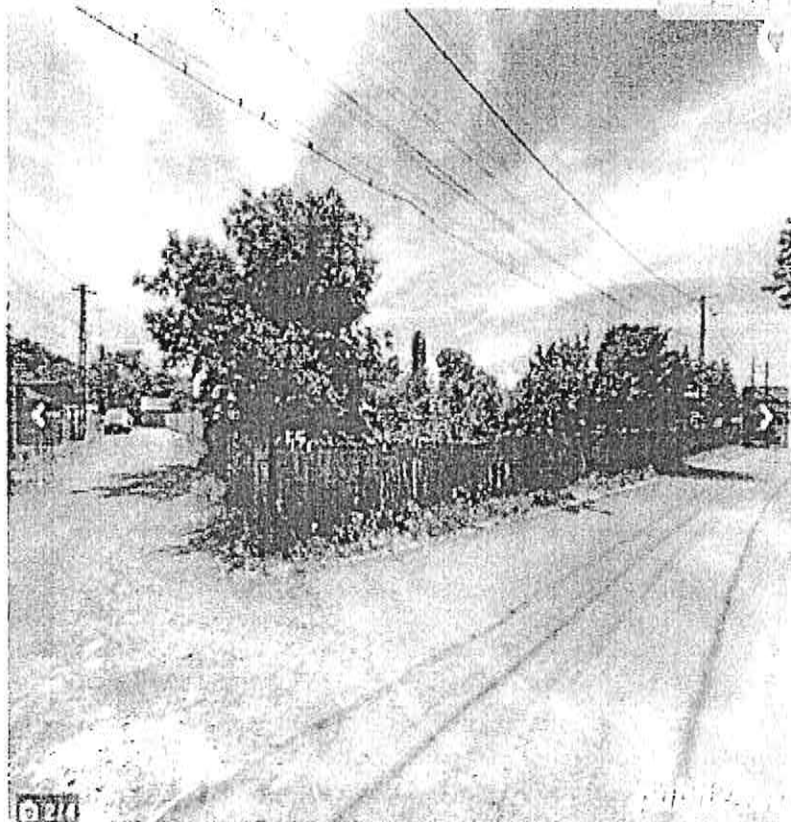


### Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

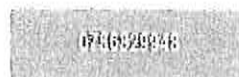
20 000 EUR

Elza Ramnicul Sarat



#### Descriere

teren este situat in parcul comercial, in zona de dezvoltare a unei zone rezidentiale, este situat pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati sunt la limita proprietatii, pentru a vedea pozele si planurile de constructii si terenul, va rugam sa contactati telefonica sau pe www.publi24.ro



Esti mai interesat de oferta? Dupa aceasta oferta va contactam!

Adauga favorizati



Adauga adresa

Vizualizari: 100

Reponerea

**Papacici Alexandru**  
Agent Imobiliar

Vezi toate ofertele



Distributie anuntul pe



700 Vile Si Apartamente

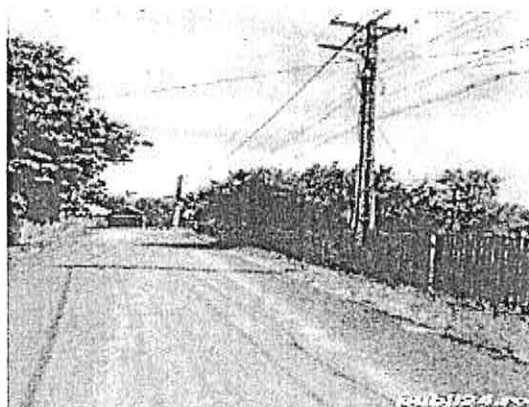
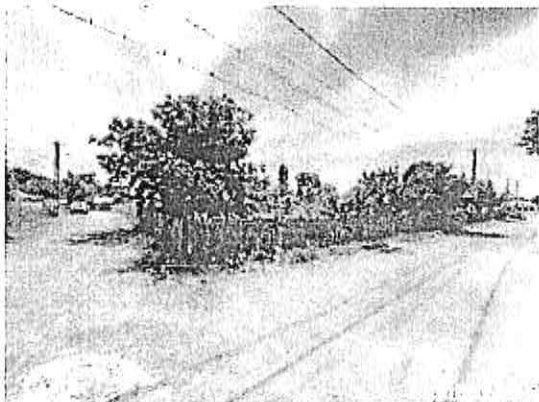
Vezi oferta completa Cifra de pret >

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic



Foto din anunt



ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,  
urbanism, protectie mediu si turism**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau***

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau**, inregistrat la punctul 8 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,  
urbanism, protectie mediu si turism,**

**Presedinte,**

**Domnul consilier Grigoras Nelu**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura**

**AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau***

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau***, in scris la punctul 8 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,**

**Presedinte,**

**Domnul consilier Ionescu Stefan**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Apostol Marieana**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate  
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

### **AVIZ**

**asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii  
directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand  
domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul  
Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14  
(parcela 148), judetul Buzau**

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau**, in scris la punctul 8 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate  
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

**pentru Presedinte (conform proces-verbal al comisiei pentru  
cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia  
persoanelor aflate in nevoie din data de 16.11.2020),**

**Doamnelor consilier Florescu Raul Ioan**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Andreiu Silviu-Mihai**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL  
**Comisia juridica, de disciplina si validare**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau***

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Ariesului nr.14 (parcela 148), judetul Buzau***, in scris la punctul 8 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,**

**Presedinte,**

**Domnul consilier Florian Nicolae**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Dorobantu Voichita Maria**

*(Handwritten signature)*