

PROIECT 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcela 83), judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **30.03.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 16068/10.03.2023 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 Serviciului Buget - Contabilitate, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.16809/15.03.2023 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, (intocmirea 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.6023/27.01.2023 a domnului Stancu Daniel-Florin, concesionar în cadrul contractului de concesiune nr.2245/01.06.2006, în calitate de proprietar alături de soția sa, doamna Stancu Cristina-Ramona a construcției-C1, cu destinația locuința P+1, în suprafața construită la sol de 133 mp (suprafața construită desfasurată de 238 mp), înscrisă în cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 30466-C1, având numărul cadastral 30466-C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafața de 299 mp, pe care este edificată construcția mai sus menționată, construcție autorizată conform autorizației de construire nr.276/08.10.2007;
 - prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...*autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vanzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale...* » respectiv « (1) *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 bunăcredință 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.*
- (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 prin licitație publică, 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parceta 83), judetul Buzau, este de 19.800 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.16362/13.03.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.9900/13.02.2023 al Compartimentului Administrare Patrimoniu 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parceta 83), judetul Buzau, aprobat de catre Primarul Municipiului Rm.Sarat;

-adresa Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.10986/17.02.2023 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.10806/16.02.2023, nr.10863/16.02.2023, nr.10759/16.02.2023, respectiv nr.10818/16.02.2023 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.10779/16.02.2023 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.5/02.03.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.14440/03.03.2023 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 Bariera Focsani (parceta nr.83), strada Siretului nr.8, judetul Buzau, este de 212,26 lei/mp (fara TVA), respectiv 63.468 lei (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.9390/10.02.2023 al Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat coroborat cu referatul nr.6803/01.02.2023 al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificatul de atestare fiscala nr.16662/14.03.2023;

-extrasul de carte funciara nr.32224/15.03.2023 aferent imobilului-teren, in suprafata de 299 mp, inscris in Cartea Funciara nr.30466 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 30466;

-extrasul de carte funciara nr.9949/27.01.2023 aferent imobilului-construcție C1, în suprafața construită la sol de 133 mp, respectiv suprafața construită desfășurată de 238 mp, înscrisă în Cartea Funciara nr.30466-C1 Ramnicu Sarat, având numărul cadastral 30466-C1;

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

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

- prevederile HCL nr.29/31.01.2023 privind alegerea Presedintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2023-aprilie 2023;

-prevederile art.5, lit.m) și n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(2) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil -teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat în Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcелa 83), județul Buzău, având numărul cadastral 30466, înscris în Cartea Funciara 30466 a Municipiului Rm.Sarat.

Art.2. Amplasamentul, suprafața și prețul de vânzare sunt prevăzute în anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice imobilului-teren propus pentru vânzare cu drept de preemțiune) iar identificarea acestuia este prezentată în anexa nr.2 (Plan de situație), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.5/02.03.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Rm.Sarat sub nr.14440/03.03.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), raport de evaluare potrivit căruia prețul de vânzare al terenului situat în Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcелa nr.83), strada Siretului nr.8, județul Buzău, este de 212,26 lei/mp (fără TVA), respectiv 63.468 lei (fără TVA).

(2) Vânzarea prin valorificarea dreptului de preemțiune a terenului precizat la art.1 se va face la prețul stabilit prin raportul de evaluare nr.5/02.03.2023 înregistrat la Primăria Municipiului Rm.Sarat sub nr.14440/03.03.2023 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (număr legitimație 18772), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

(3) Municipiul Rm.Sarat va încasa integral prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus menționat, respectiv 63.468 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată.

(4) Raspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare în conformitate cu prevederile art.363, alin.(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin Serviciul Urbanism, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele 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 afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in 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 raspunderea aferenta 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.

Aceasta hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.03.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.03.2023**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

PRIMARUL MUNICIPIULUI RM.SARAT

Nr.16068/10.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcela 83), judetul Buzau

In conformitate cu prevederile art.363, alin.(2) coroborat cu prevederile art.364, alin.(1) si alin.(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), 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 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*”.

Imobilul-teren in cauza este inscris in Cartea funciara a Municipiului Ramnicu Sarat nr.30466, avand numarul cadastral 30466.

Prin HCL nr.80/28.03.2019, Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Saratr a aprobat Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, imobilul- teren in suprafata de 299 mp situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcela 83), judetul Buzau, figurand in anexa nr.1, la pozitia 1242, avand numar de inventar 1446.

Bunul imobil-teren ce face obiectul prezentului referat de aprobare nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6

martie 1945-22 decembrie 1989 (Legea nr.10/2001), nu este grevat de sarcini si nu face obiectul unor litigii.

Pe terenul in cauza, teren concesionat conform contractului de concesiune nr.2245/01.06.2006, este edificata constructia C1 cu destinatia locuinta P+1, in suprafata construita la sol de 133 mp (suprafata construita desfasurata de 238 mp), inscrisa in cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 30466-C1, avand numarul cadastral 30466-C1, in baza autorizatiei de construire nr.276/08.10.2007, proprietatea numitilor Stancu Daniel-Florin si Stancu Cristina-Ramona.

Prin cererea nr.6023/27.01.2023, domnul Stancu Daniel-Florin solicita cumpararea terenului pe care este edificata constructia anterior mentionata.

Amplasamentul, suprafata si pretul de vanzare ale imobilului-teren sunt prevazute in anexa nr.1 (lista cu elemente caracteristice).

Prin vanzarea terenului, Municipiul Ramnicu Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, raport de evaluare aprobat de catre Consiliul local.

In conformitate cu raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat sub nr.14440/03.03.2023, valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela nr.83), strada Siretului nr.8, judetul Buzau, este de 63.468 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, rezultand pretul de vanzare de 75.526,92 lei.

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.

Raportat la:

-prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ potrivit caruia : «(2) *Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive.*” coroborat cu prevederile art.5, lit.m) si n) din acelasi act normativ, potrivit caruia “m) *autoritățile deliberative la nivelul unităților administrativ-teritoriale - consiliile locale ale comunelor, ale orașelor și ale municipiilor, Consiliul General al Municipiului București, consiliile locale ale subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor și consiliile județene; n) autoritățile executive la nivelul unităților administrativ-teritoriale - primarii comunelor, ai orașelor, ai municipiilor, ai subdiviziunilor administrativ-teritoriale ale municipiilor, primarul general al municipiului București și președintele consiliului județean;*”

Fata de considerentele anterior mentionate, in baza prevederilor art.136, alin.(1) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, initiez 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcela 83), judetul Buzau.

Avand in vedere dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, inaintez Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat, spre dezbatere si aprobare 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 Bariera Focsani, strada Siretului nr.8 (parcela 83), judetul Buzau, in conformitate cu atributiile instituite acestei autoritati 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 mentionat.

Initiator,
PRIMAR,
CIRJAN SORIN VALENTIN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 16809/15.03.2023



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil - teren, având numărul cadastral 30466, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului nr. 8 (parcele 83), județul Buzău

Prin cererea nr. 6023/27.01.2023, domnul Stancu Daniel-Florin, având calitatea de concesionar în cadrul contractului de concesiune nr. 2245/01.06.2006, solicită cumpărarea terenului pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 133 mp și suprafață construită desfășurată de 238 mp, înscrisă în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat 30466-C1, având numărul cadastral 30466-C1, edificată în anul 2007 în baza Autorizației de construire nr. 276/08.10.2007, proprietatea numiților Stancu Cristina-Ramona și Stancu Daniel-Florin.

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost inițiat de domnul primar și vizează aprobarea oportunității vânzării cu drept de preempțiune a unui imobil - teren în suprafață măsurată de 299 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului, nr. 8 (parcele 83), județul Buzău.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) și (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

„... (1) 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 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) suntificați 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."

Petentul a edificat construcția C1 cu destinația de locuință, tip P+1E, în suprafață construită la sol de 133 mp și suprafață construită desfășurată de 238 mp, înscrisă în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat 30466-C1, având numărul cadastral 30466-C1, edificată în anul 2007 în baza Autorizației de construire nr. 276/08.10.2007, așa cum rezultă și din Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 9390/10.02.2023 întocmit de Serviciul Urbanism.

Terenul în cauză este înscris în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat nr. 30466, având numărul cadastral 30466.

Prin HCL nr. 80/28.03.2019, Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat a aprobat Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, imobilul-teren în suprafață de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului nr. 8 (parcele 83), județul Buzău, figurând în anexa nr. 1, la poziția 1242, cu numărul de inventar 1446.

Bunul imobil-teren 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 nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din adresele nr. 10779, 10806, 10863, 10759, 10818/16.02.2023 și 10986/17.02.2023.

Petentul figurează cu teren cu suprafața măsurată de 299 mp, teren aflat în proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, fără debite restante datorate bugetului local conform Certificatului de atestare fiscală nr. 16662/14.03.2023.

Amplasamentul, suprafața și prețul de vânzare ale imobilului-teren sunt prevăzute în anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice), iar identificarea acestuia este prezentată în anexa nr. 2 (plan de situație). Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat, raport de evaluare aprobat de consiliul local.


În conformitate cu raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel, înregistrat sub nr. 14440/03.03.2023, valoarea de piață estimată a terenului mai sus menționat este de 63468,00 lei, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare de 75526,92 lei.

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

Oportunitatea și eficiența vânzării cu drept de preempțiune rezidă și din faptul că prețul de vânzare este de 63468,00 lei (75526,92 lei TVA inclus), preț mai mare decât valoarea de inventar care este de 19800,00 lei, așa cum rezultă din adresa nr. 16362/13.03.2023 a Serviciului Buget-Contabilitate.

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 analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil - teren, având numărul cadastral 30466, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului nr. 8 (parcele 83), județul Buzău.

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



**Serviciul Urbanism
Șef serviciu, Teodorescu Dragoș-Daniel**



**Avizat,
Serviciu Buget - Contabilitate
Cons. sup. Manea Simona**



**Avizat,
Comp. 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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

ANEXA Nr. 1
la Raportul de Specialitate nr. 16809/15.03.2023

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

| Nr crt. | Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preempțiune (vânzare directă) | Suprafața terenului (mp) | Preț de vânzare |
|----------------|---|---------------------------------|------------------------|
| 1 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului nr. 8 (parcele 83), județul Buzău, număr cadastral 30466 înscris în Cartea funciară nr. 30466 | 299 mp | 75526,92 lei |

Intocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

la H.C.L. nr. _____ / _____

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

| Nr crt. | Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preempțiune (vânzare directă) | Suprafața terenului (mp) | Preț de vânzare |
|----------------|---|---------------------------------|------------------------|
| 1 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Siretului nr. 8 (parcela 83), județul Buzău, număr cadastral 30466 înscris în Cartea funciară nr. 30466 | 299 mp | 75526,92 lei |



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

ANEXA Nr. 2
la Raportul de specialitate nr. 16809/15.03.2023

Plan de situație
*pentru imobilului teren propus pentru propus pentru aprobarea oportunității vânzării
cu drept de preempțiune (vânzare directă)*



la H.C.L. nr. _____ / _____

Plan de situație
pentru imobilului teren propus pentru propus pentru aprobarea oportunității vânzării
cu drept de preempțiune (vânzare directă)





ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.16362/13.03.2023

Aprobat,
Primar,
Cigan Sorin Valentin



Catre,
Compartimentul Administrare Patrimoniu

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 10326/15.02.2022, va aducem la cunostinta ca in urma evaluarii:

- in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr.14440/03.03.2023, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 01.03.2023 pentru imobil-teren, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, **Cartier Bariera Focsani, parcela 83, str. Siretului nr.8**, jud. Buzau, nr. cadastral 30466 este de **63.468 lei**. Valoarea nu contine TVA.
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului teren mentionat mai sus conform fisei activului fix este de **19.800 lei**. Valoarea nu contine TVA.

Avand in vedere cele mentionate mai sus, va transmitem ca pretul minim de vanzare pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, **Cartier Bariera Focsani, parcela 83, str. Siretului nr.8**, jud. Buzau, nr. cadastral 30466 este de **63.468 lei**.

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela



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

Nr. raport: 5 / 02.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului,
nr. 8, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

01.03.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 8, 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 in scopul vanzarii 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 01.03.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 63.468 LEI

- ✓ 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

| | |
|---|-----------|
| 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante | 4 |
| 2. Declarația privind evaluarea | 5 |
| 3. Termenii de referință ai evaluării | 6 |
| Identificarea evaluatorului..... | 6 |
| Identificarea clientului..... | 6 |
| Alți utilizatori desemnați..... | 6 |
| Responsabilitatea față de terți | 6 |
| Solicitant de credit..... | 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. Inspekția 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 |
| 4. Prezentarea datelor | 10 |
| 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 |
| 5. Analiza datelor | 12 |
| Analiza pieței imobiliare | 12 |
| Cea mai bună utilizare | 18 |
| 6. Evaluarea proprietății | 19 |
| Metode de evaluare..... | 19 |
| Metoda comparației directe | 19 |
| Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii | 19 |
| 7. Anexe | 21 |

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

| | | | |
|--|---|---------------------------|--------|
| Client si Utilizator | PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT | | |
| Data raportului | 02.03.2023 | | |
| Data inspecției | 01.03.2023. | | |
| Data evaluării | 01.03.2023 | | |
| Evaluator autorizat | Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772 | | |
| Tip proprietate | Teren Intravilan | | |
| Adresa proprietății | Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 8, jud. Buzau | | |
| Cod postal | 125300 | | |
| Cartier / amplasare | Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani | | |
| Utilități | Energie electrică, apă, canal, gaz – la limita proprietatii | | |
| Acces | str. Siretului, nr cad. 36262 | | |
| Deschidere | 14,97 mp la str. Siretului | | |
| Suprafața teren | exclusiv | 299 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 | 4,92 Lei/Eur | | |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată | 12.900 EUR | 63.468 LEI | |
| Dreptul de proprietate | Considerat deplin | | |
| Scopul | informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului | | |
| Sarcini înregistrate | Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 9947/27.01.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de concesiune in favoarea Stancu Cristina-Ramona si Stancu Daniel-Florin . Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini | | |
| Identificarea proprietatii si asigurarea accesului | Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. | | |
| | ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: | | |
| | E 85 | Drum asfaltat | public |
| Observații/Ipoteze semnificative speciale | IAR APOI PRIN: | | |
| | Str. Siretului | Drum pietruit | public |
| Mentiiuni | 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 Mihai Enigel

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

Membbru 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. |
| Solicitant de credit | PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT |
| Bunul evaluat. Obiectul evaluării | Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan |
| Adresa proprietății | Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 8, 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 30466 (nr vechi 4430), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30466 (nr vechi 4211).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 9947/27.01.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de concesiune in favoarea Stancu Cristina-Ramona si Stancu Daniel-Florin. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini</p> |
| Scopul evaluării | Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , 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 valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, 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.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății</p> |

imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

| | |
|--|--|
| Moneda evaluării | Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (01.03.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,92 Lei/Eur. |
| Data evaluării | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 01.03.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Martie 2023. Data evaluării este 01.03.2023. |
| Data raportului | 01.03.2023 |
| Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății | <p>Inspecția a fost efectuată în data de 01.03.2023, 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 clădirilor.</p> |
| Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul | <p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Act de dezmembrare nr. 254/29.01.2007; ✓ Extrase CF nr. cerere 9947 și 9949 din 28.10.2022; ✓ Extras de plan cadastral nr. 26398/03.03.2023. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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> |
| Ipoteze semnificative | <ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ 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; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ 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; ✓ 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; ✓ 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 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.

Ipoze 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 30466-C1, înscrisă în CF 30466-C1, proprietatea Stancu Cristina-Ramona și Stancu Daniel-Florin conform extras de carte funciara cu nr. cerere 9949/27.01.2023.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului 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 fracționate 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 9947/27.01.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N-nr cad 30467; la S- nr cad 30465, la E- nr cad 30541, La V- nr cad 36262 (str. Siretului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 8, jud. Buzau, nr. cadastral 30466, înscris în CF 30466, 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, ieșirea 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, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 299 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 14,97 mp la str. Siretului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

| | | |
|------|---------------|--------|
| E 85 | Drum asfaltat | public |
|------|---------------|--------|

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

| | | |
|----------------|---------------|--------|
| Str. Siretului | 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:-

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta curti constructii conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie P+E cu destinatie rezidentiala, constructie ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr cad 30466-C1, inscrisa in CF 30466-C1, proprietatea Stancu Cristina-Ramona si Stancu Daniel-Florin conform extras de carte funciara cu nr. cerere 9949/27.01.2023.

Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

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 PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE 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 primă 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:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanelor fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezulte existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulara, D = unilaterala: 14,97 ml in partea de Vest la str. Siretului (nr cad 36262 conform extras cf si extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

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 proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata 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, deși există o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie 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 că 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 piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participative 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 dezechilibru. 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 criteriilor 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 in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in 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 in 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 in proiectele viitoare si 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 tranzacții 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 creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comerțanții 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 comerțanții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in 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, imprejurimi, 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 (solubilă 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.

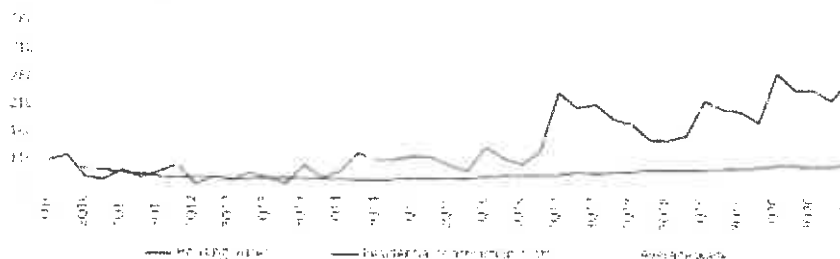
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară 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 oricăror 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

Pașul 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 afluxul 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 63.468 LEI

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.

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 63.468 LEI

la cursul valutar de 4,92 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Măndricel

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 INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI | | | | | |
|---|--|---|---|--|--|
| <p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. Planificarea – 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.</p> <p>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.</p> <p>2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.</p> <p>3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. Diseminarea – 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • 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). | | | | | |
| FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | | |
| | <i>Subiect</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> |
| Suprafața (mp) | 299,00 mp | 300,00 mp | 600,00 mp | 227,00 mp | 500,00 mp |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | | 50 €/mp | 33,9 €/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 |
| RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANȚARE | 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. Siretului, nr. 8, 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 Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, locatie inferioara | Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2, locatie similara |
| SUPRAFATA (mp) | 299,00 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 |
| Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon). | | | | | |

| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|
| Element de comparatie | Subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D |
| Suprafata (mp) | 299 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 urbanistică) | 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. Siretului, nr. 8, jud. Buzau | Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18 | Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului | 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) | 299 mp | 300 mp | 600 mp | 227 mp | 500 mp |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 45% | 0% | 30% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0,0 €/mp | 13,0 €/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 | 13,0 €/mp | 3,9 €/mp | 6,8 €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 42,5 €/mp | 41,8 €/mp | 42,6 €/mp | 40,8 €/mp |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit | 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 € | 13,0 € | 8,9 € | 13,6 € |
| Ajustare totala procentuala absoluta | (%) | 0% | 45% | 27% | 40% |
| Numarul de ajustari | (buc.) | 0 | 1 | 2 | 3 |
| VALOARE DE PIATA* : | | 43 €/mp | 12.900 € | , echivalent a | 63.468 lei |

*Conform GEV 630/art.53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9200 lei/€



Mandricel Mihai Enigel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

| | | | |
|--|--|--|---|
| AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE | | | |
| Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt. a ajunge la un preț estimat de vânzare a prop. discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. | | | |
| AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII | | | |
| Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt. niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării. | | | |
| AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE | | | |
| Ajustările pt. localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. | | | |
| Co_A: | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Oitului, nr. 18 - locație similară | Co_B: | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Trisului - locație similară |
| Co_C: | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (15%) | Co_D: | Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară |
| Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect. | | | |
| AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ | | | |
| Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație: | | | |
| Co_A - nu necesită ajustări | | Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 45% | |
| Co_C - nu necesită ajustări | | Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 30% | |
| Astfel, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului. | | | |
| AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI | | | |
| Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări. | | | |
| AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE | | | |
| Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta. | | | |
| Co_A: | pietruit - similar | Co_B: | pietruit - similar |
| Co_C: | pietruit - similar | Co_D: | asfaltat - superior (-5%) |
| AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF | | | |
| Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată 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 observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect. | | | |
| AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE | | | |
| Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en. GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creștând necesare costurile suplimentare. | | | |
| Co_A: | utilități la limita proprietății - similar | Co_B: | utilități la limita proprietății - similar |
| Co_C: | utilități la limita proprietății - similar | Co_D: | utilități la limita proprietății - similar |
| Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect. | | | |
| AJUSTARI PENTRU FORMAȘI DESCHIDERE | | | |
| Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. | | | |
| A: | regulată, 1 deschidere - | B: | regulată, 1 deschidere - |
| | | C: | neregulată, 1 deschidere - inferior (10%) |
| | | D: | regulată, 2 de |
| Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite. | | | |
| AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL | | | |
| Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile. | | | |
| 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 63.468 LEI



Mandricel

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



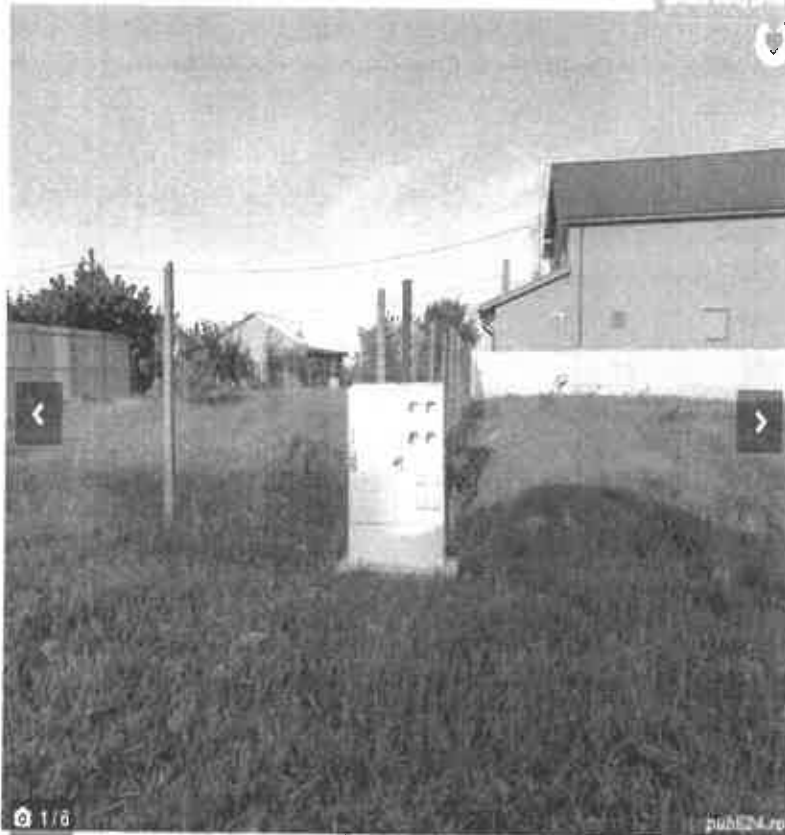
Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

Râmnicu, Râmnicu Sarat [Vezi pe harta](#)



0767464500

Bună, mă ritensează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adăuga ofertă ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat: 567

Raportaza

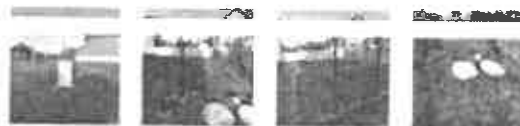
Valentin

Telefon vandut

Vezi toate anunțurile

Urmaseste

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartier bariera Focsani, vizavi de statia peca Petrom, str.Oltului nr.18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate actele in regula și proiect casa + gard, avizurile construite. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta. Apa + Canal, curent electric; poarta

Vezi detalii pe www.romania.ro

0767464500



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

✕ ID #6490125

Contacte: 10



Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



Foto: 10 / 12



100.000 €
100.000 €

Adaugă la contacte

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren intravilan

Sursa

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren intravilan 60...](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html)

Etichete

<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

9 Buzău, Râmnicu Sărat

Bună, mă măreșcă oferta dumneavoastră. Mă este raabilă?

Adauga iesir ?

Contează vânzătoru

Fa oferta

Vizualizări 212

Raportează

Ionut Poparian

Textul vădută
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Facebook, Messenger, WhatsApp

Descriere

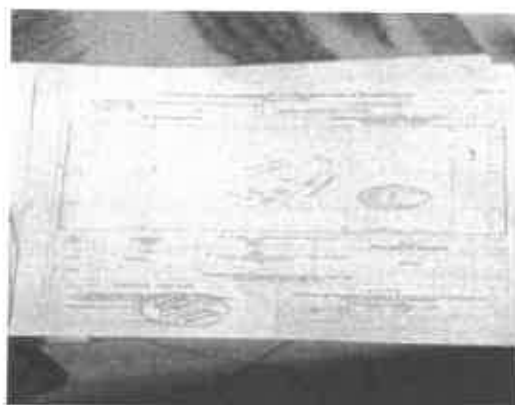
Vând teren intravilan (noul construct) cu suprafață 207mp, situat în Râmnicu Sărat cartierul Sărat. Mai multe detalii la telefon. Vezi detalii pe www.publi24.ro

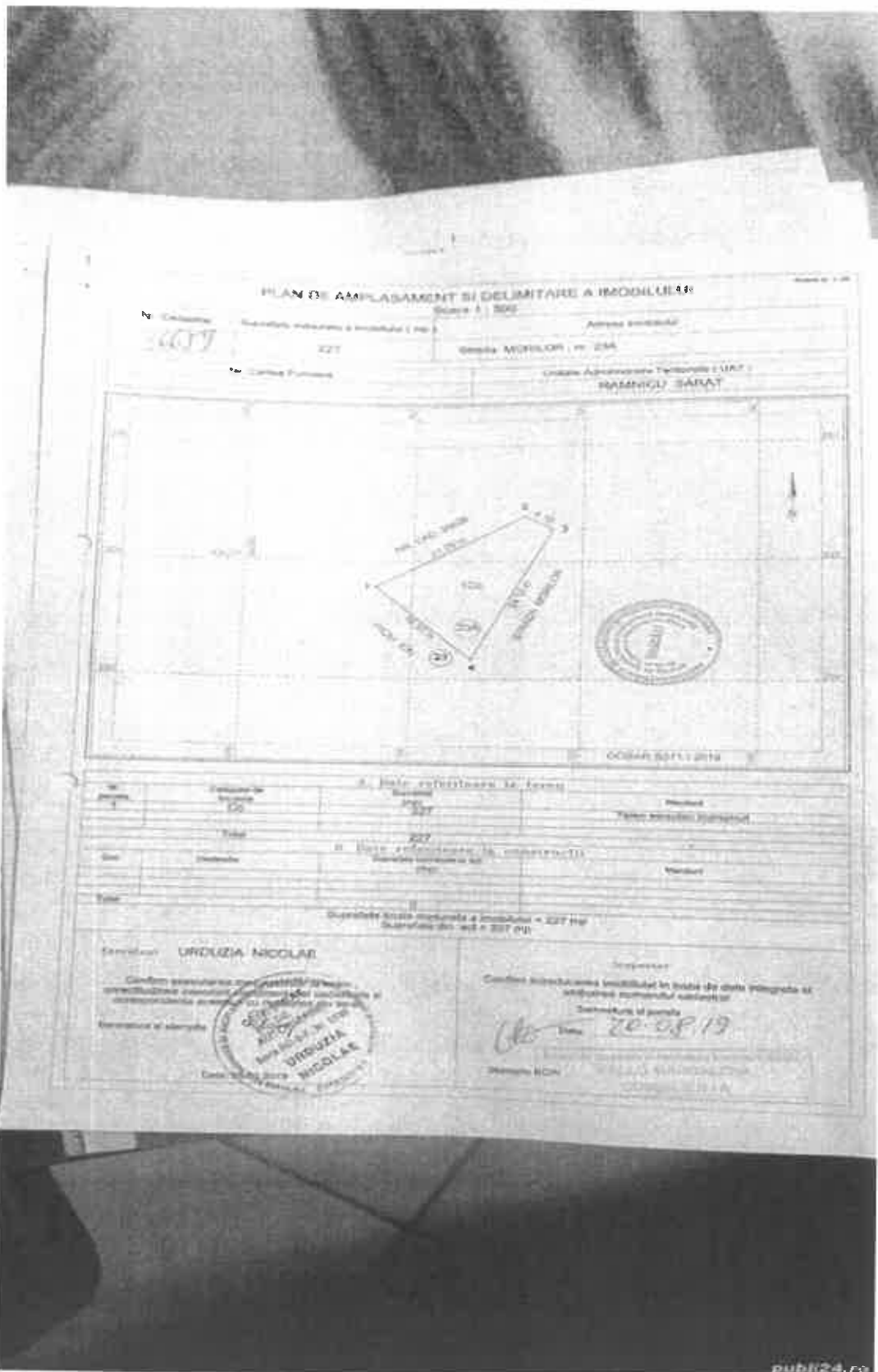
Affirmă oferta

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830pd8042df7eie9fd2f316040375i.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830pd8042df7eie9fd2f316040375i.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

Foto din anunt





Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicul Sarat

0766829948



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mda este valabila?

Adauga favoritul

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 106

Raportaza

P **Papalici Alexandru**

Telexton.ro
Vizi locala asigurata

↳ Urmareste

Distribuie anunțul pe



Descriere

- terenul este rural, bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pentru gospodarie
- se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Sava tei
- strazile sunt asfaltate
- disponibil de constructii si gaze
- Pentru a vorbi puteti sa sunati la sa.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0766829948



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e938f4.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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 10779/16.02.2023

INFORMARE

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, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcela 83), str. Siretului, nr. 8, jud. Buzău, nu a făcut și 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).

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



**Președinte 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,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 10315/15.02.2023

APROBAT,

Primar
Cristian Sorin Valentin



Către

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

Având în vedere solicitările privind cumpărarea unor imobile-terenuri proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat vă rugăm să ne comunicați, dacă bunul imobil-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, **Cartier Bariera Focșani (parcele 83), str. Siretului, nr. 8, jud. Buzău**, a făcut sau 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).

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-JULIAN



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 10326/15.02.2022

APROBAT.

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



Către

SERVICIUL BUGET - CONTABILITATE

Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 6023/27.01.2023 a domnului Stancu Daniel-Florin - proprietar al construcției existente pe teren, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcela 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău, avînd numărul cadastral 30466;
- Contractul de concesiune nr. 2245/01.06.2006 conform căruia domnul Stancu Daniel-Florin are calitatea de concesionar al terenului în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcela 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău,
- Autorizația de construire nr. 276/08.10.2007;
- Extrasele de carte funciară pentru informare pentru cărțile funciare nr. 30466 și 30466-C1 în care figurează întabularea dreptului de concesiune asupra terenului mai sus menționat, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de locuință;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 9390/10.02.2023 întocmit de Serviciul Urbanism;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... *autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „(1) *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 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*”;
- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform cărora 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 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

vă rugăm să ne transmiteți prețul de vânzare (care 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) al imobilului teren în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău, avînd numărul cadastral 30466 și numărul de inventar 1446.

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-IULIAN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 9900/13.02.2023

APROBAT,



REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcела 83), strada Siretului nr. 8, județul Buzău

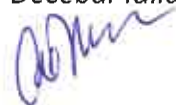
Având în vedere:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 6023/27.01.2023 a domnului Stancu Daniel-Florin - proprietar al construcției existente pe teren, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcела 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău, avînd numărul cadastral 30466;
- Contractul de concesiune nr. 2245/01.06.2006 conform căruia domnul Stancu Daniel-Florin are calitatea de concesionar al terenului în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcела 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău,
- Autorizația de construire nr. 276/08.10.2007;
- Extrasele de carte funciară pentru informare pentru cărțile funciare nr. 30466 și 30466-C1 în care figurează întabularea dreptului de concesiune asupra terenului mai sus menționat, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de locuință;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 9390/10.02.2023 întocmit de Serviciul Urbanism;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... *autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „(1) *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 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*”;
- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră 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 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

propunem stabilirea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău.

Întocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 9390/10.02.2023

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Catre,
Compartiment Administrare Patrimoniu

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astăzi 10.02.2023, ora 12¹⁵

Subsemnatul - Teodorescu Dragos – Sef Serviciu Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Râmnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 6803/01.02.2023 a Compartimentului Administrare Patrimoniu, m-am deplasat la imobilul situat in **cartier Bariera Focsani, parcela nr. 83, strada Siretului, nr. 8**, in vederea efectuării unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a constructiei cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+1E, mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 9947/27.01.2023.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 83, strada Siretului, nr. 8, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Râmnicu Sarat;

- pe terenul acestui imobil se identifica constructia corp C1, avand numarul cadastral 30466-C1, cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+1E, mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 9947/27.01.2023, care respecta destinatia terenului si reglementarile urbanistice specifice zonei;

- pe terenul in cauza nu se mai identifica o alta constructie;

- din evidentele Serviciului Urbanism reiese faptul ca pentru acest imobil Primaria Municipiului Râmnicu Sarat a autorizat executia de lucrari de construire locuinta prin Autorizatia de construire nr. 276/08.10.2007 emisa numitului, Stancu Daniel-Florin, detinator al terenului situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 83, strada Siretului, nr. 8, in baza Contractului de concesiune nr. 2245/01.06.2006;

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 2 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- plan de incadrare in zona SC 1:1000 extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sarat;

- 2 planse fotografice executate la data de 10.02.2023.

Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

Intocmit: Serviciul Urbanism
T.D.D./M.A.I.



Plot 6

- 30, 12, 23, 69, 26, 92, 21, 148, 26, 165, 33, 220
- 28, 11, 21, 70, 24, 91, 19, 149, 24, 164, 31, 221
- 26, 10, 19, 71, 22, 90, 17, 150, 22, 163, 29, 222
- 24, 9, 17, 72, 20, 89, 15, 151, 20, 162, 27, 223
- 22, 8, 15, 73, 18, 88, 13, 152, 18, 161, 8, 25
- 20, 7, 13, 74, 16, 87, 11, 153, 16, 160, 9, 23
- 18, 6, 11, 75, 14, 86, 9, 154, 14, 159, 10, 21
- 16, 5, 9, 76, 12, 85, 7, 155, 7, 12, 11, 19
- 14, 4, 7, 77, 10, 84, 5, 156, 6, 10, 12, 17
- 12, 3, 5, 78, 8, 83, 3, 157, 5, 8, 13, 15
- 10, 2, 3, 79, 6, 82, 3, 158, 4, 6, 14, 13
- 8, 1, 1, 80, 4, 81, 1, 1, 3, 4, 15, 11
- 2, 2, 16, 9, 10

STR. SIRETULUI

STR. MURESULUI

STR. OLTULUI

STR. CERNEI

STR. DUNARII

STR. SIRETULUI

41

241

237

238

239

249

240

30466-C1

30466

81

252

DN 2 (As)

Tratuar

F 104
143.00

F 106
142.16

F 100
142.84

F 105
141.94

141.85

140.75

140.10

141.65

140.05

1.10

De



10. FEB. 2023



10. FEB. 2023



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 6803/01.02.2023

APROBAT,

Prin
Cîrjan Sorin Valentin



CĂTRE,
SERVICIUL URBANISM
Compartiment Amenajarea Teritoriului și
Autorizarea Executării lucrărilor de construcții

Având în vedere cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 6023/27.01.2023 a domnului Stancu Daniel Florin prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani (parcelea 83), strada Siretului, nr. 8, județul Buzău, având numărul cadastral 30466, vă rugăm să procedați la efectuarea de verificări în teren cu scopul de a identifica:

- dacă pe terenul în cauză este edificată construcția C1 menționată în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 9949/27.01.2023 și dacă pentru aceasta există înregistrată în evidențele dumneavoastră autorizație de construire;

- dacă se identifică alte construcții în afara celei menționate mai sus.

Anexăm alăturat, în copie, înscrisurile la care am făcut referire.

Intocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian