



PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 48), strada Timisului nr.14, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul de executie de fundatie, catre doamna Raduta Simona-Geanina, in vederea intrarii in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata si finalizarii unei locuinte proprietate personala (continuare lucrari), la adresa mai sus mentionata, coroborat cu incetarea atribuirii in folosinta gratuita a aceluiasi teren catre doamna Raduta Simona-Geanina

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **31.01.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.1711/10.01.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Administrare Patrimoniu si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.2340/12.01.2023 in 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 acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.82938/22.11.2022, formulata de catre doamna Raduta Simona-Geanina prin care solicita incetarea contractului de comodat nr.18268/15.07.2013 avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului situat in Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani-extindere, parcela 48, strada Timisului nr.14, judetul Buzau in suprafata de 300 mp, cu destinatia de construire locuinta proprietate personala si constituirea unui drept de superficie asupra aceluiasi teren, in vederea continuarii lucrarilor la imobilul-constructie, aflata la stadiul de fundatie, pe care o detine la aceeasi adresa;

- contractul de comodat nr.18268/15.07.2013 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si doamna Raduta Simona-Geanina avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului situat in Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta 48), judetul Buzau;
- autorizatia de construire nr.73/14.07.2014;
- certificat de atestare fiscala nr.1856/11.01.2023 emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.....* » si urmatoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil;
- corespondenta interna a Compartimentului Administrare Patrimoniu cu compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat cu atributii in fundamentarea actului administrativ supus aprobarii deliberativului local ;
- adresele nr.84721/29.11.2022, nr.84784/29.11.2022, nr.84896/29.11.2022 si nr.84965/05.12.2022 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic, prin consilierii juridici din cadrul acestui compartiment, structura a aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitanta;
- adresa nr.84780/29.11.2022 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;
- informarea nr.1766/11.01.2023 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;
- procesul-verbal de constatare la fata locului nr.85980/07.12.2022 intocmit de catre Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat;
- raportul de evaluare nr.1047/09.01.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta nr.48), strada Timisului nr.14, judetul Buzau, este de 133 lei/mp (fara TVA), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de superficie de 1.596 lei/an;

-referatul nr.1813/11.01.2023 intocmit de Serviciul Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

-referatul nr.86605/09.12.2022 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.169562/21.11.2022 aferent numarului cadastral 32762 (numar carte funciara 32762 Rm.Sarat), respectiv extrasul de carte funciara pentru informare nr.169567/21.11.2022 aferent numarului cadastral 32762-C1 (numar carte funciara 32762-C1 Rm.Sarat);

-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 modificarile si completarile ulterioare;

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

- prevederile HCL nr.258/31.10.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile noiembrie 2022- ianuarie 2023;

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

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

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aproba incetarea atribuirii in folosinta gratuita catre doamna Raduta Simona-Geanina a suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 48), strada Timisului nr.14, judetul Buzau.

(2) Contractul de comodat nr.18268/15.07.2013 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si doamna Raduta Simona-Geanina avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 48), judetul Buzau, inceteaza prin acordul partilor.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela 48), strada Timisului nr.14, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul de executie de fundatie, in suprafata construita la sol si suprafata desfasurata de 63 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 32762-C1 (inscris in CF nr.32762-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat), catre doamna Raduta Simona-Geanina, in vederea intrarii in legalitate in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind

autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, actualizata si finalizarii unei locuinte proprietate personala (continuare lucrari), la adresa mai sus mentionata.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafata asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta 48), strada Timisului nr.14, judetul Buzau, cu doamna Raduta Simona-Geanina.

Art.4. Dreptul de suprafata prevazut la art.2 se constituie pe o durata de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafata va fi de 1.596 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr. 1813/11.01.2023.

(2) Plata suprafatei se face anual, pana la data de 30 septembrie a anului in curs.

(3) Pretul suprafatei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecarui an cu rata inflatiei.

Art.6. Beneficiarul dreptului de suprafata va avea obligatia de a respecta obligatiile stipulate de prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de construire, republicata, actualizata.

Art.7. In caz de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie, in baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafata acordat pentru vanzator va fi constituit in favoarea cumparatorului prin act autentic notarial, pastrandu-se aceleasi clauze contractuale din contractul de suprafata detinut de vanzator, inclusiv pretul suprafatei, de la momentul incheierii actului notarial de instrainare a imobilului-constructie/stadii constructie.

Art.8. Se aproba proiectul contractului de constituire a dreptului de suprafata, conform anexei nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.9. Se imputerniceste primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze in fata notarului public contractul de constituire a dreptului de suprafata.

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.48 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului nr.14, judetul Buzau.

(2) Parceta nr. 48 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului nr.14, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Administrare Patrimoniu 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 si in stransa

corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative, respectiv doamna Raduta Simona-Geanina.

Art.12. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 31.01.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) 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**

**Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Grigoras Nelu**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.01.2023**



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

PRIMAR

Nr. 1711/10.01.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, având numărul cadastral 32762, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație, către doamna Răduță Simona-Geanina, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată și finalizării unei locuințe proprietate personală, la adresa mai sus menționată, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18268/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și doamna Răduță Simona-Geanina

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

În baza Contractului de Comodat nr. 18268/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de proprietar al terenului și doamna Răduță Simona-Geanina, în calitate de beneficiară, având ca obiect atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței construcției a terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, comodatara a executat, în baza Autorizației de construire nr. 73/14.07.2014, o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație.

Ținând seama de:

- Cererea nr. 82938/22.11.2022 a d-nei Răduță Simona-Geanina, domiciliată în municipiul Râmnicu Sărat, jud. Buzău, în calitate de proprietară a construcției existente pe teren, care solicită încetarea Contractului de comodat nr. 18268 din 15.07.2013 și constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construcție pentru continuare de lucrări;

- Extrasul de Carte funciară pentru cartea funciară nr. 32762 pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, având numărul cadastral 32762, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație, către doamna Răduță Simona-Geanina, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată și finalizării unei locuințe proprietate personală, la adresa mai sus menționată, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18268/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și doamna Răduță Simona-Geanina, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 2340/12.01.2023

APROBAT,



Primar
Cristian Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parceta 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, având numărul cadastral 32762, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație, către doamna Răduță Simona-Geanina, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată și finalizării unei locuințe proprietate personală, la adresa mai sus menționată, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 18268/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și doamna Răduță Simona-Geanina

Având în vedere:

- Cererea nr. 82938/22.11.2022 a d-nei Răduță Simona-Geanina, domiciliată în municipiul Râmnicu Sărat, jud. Buzău, în calitate de proprietară a construcției existente pe teren, care solicită încetarea Contractului de comodat nr. 18268 din 15.07.2013 și constituirea unui drept de suprafață asupra terenului cu suprafața de 300 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parceta 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construcție pentru continuare de lucrări;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 85980/07.12.2022 întocmit de Compartimentul Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Autorizarea lucrărilor de construcții;
- Autorizația de construire nr. 73/14.07.2014;
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 86605/09.12.2022;
- Adresa nr. 1813/11.01.2023 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modul de calcul și prețul suprafeței, respectiv de 1596 lei, corespunzător anului 2023;
- Faptul că solicitantul nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat conform

- Certificatului de atestare fiscală nr. 1856/11.01.2023, adresele nr. 84965/05.12.2022, 84896/29.11.2022, 84721/29.11.2022 și 84784/29.11.2022 emise de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic și adresei nr. 84780/29.11.2022 a Compartimentului Spațiu Locativ;
- Informarea nr. 1766/11.01.2023 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne 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;
 - Extrasul de Carte funciară pentru cartea funciară nr. 32762 pentru terenul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău;
 - HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 1730 din anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, cu numărul de inventar 1880.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință*. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- Motivele obiective menționate de d-na Răduță Simona-Geanina în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 82938/22.11.2022;
- Raportul de evaluare nr. 1047/09.01.2023, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, este de 133,00 lei/mp.

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, având numărul cadastral 32762, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație, către doamna Răduță Simona-Geanina, în vederea intrării în legalitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată și finalizării unei locuințe proprietate personală, la adresa mai sus menționată, coroborat cu încetarea

Contractului de comodat nr. 18268/15.07.2013 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și doamna Răduță Simona-Geanina, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

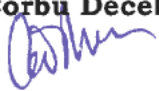
La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău, în suprafață de 300 mp, având numărul cadastral 32762, înscris în Cartea funciară nr. 32762 a Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de Comodat nr. 18268/15.07.2013 își încetează aplicabilitatea.

Inventarul terenurilor disponibile, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, ce pot fi atribuite în folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, se va modifica prin excluderea din acesta a terenului situat Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 48), str. Timișului, nr. 14, județul Buzău.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- *proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.*

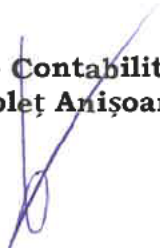
**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian**



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



**Avizat,
Serviciul Buget - Contabilitate
Șef serviciu Tăbăleț Anișoara**



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



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

1.1. Municipiul Rm.Sărat, cu sediul în municipiul Rm.Sărat, strada Nicolae Bălcescu nr.1, județul Buzău, cod fiscal 2406871, reprezentat la perfectarea prezentului contract de primar, Cîrjan Sorin-Valentin, în calitate de proprietar al imobilului cu număr cadastral _____, înscris în cartea funciară _____ compus din teren în suprafață de _____ mp, cu destinația _____, situat în _____

Și

1.2. _____, prin (reprezentant) _____, cu sediul/domiciliul în _____, în calitate de Superficiar.

Proprietarul si Superficiarul fiind numiti impreuna **“Partile”** si separate **“Partea”**. Avand in vedere HCL nr._____/_____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis sa incheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de superficie, denumit in continuare **“CONTRACTUL”** in fata notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

Art.1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea cu titlu oneros de către Proprietar în favoarea Superficiarului a unui drept de superficie asupra terenului intravilan în suprafața totală de _____ mp, având număr cadastral _____, înscris în CF a localității Rm.Sărat sub nr._____, aflat în proprietatea privată a Municipiului Rm.Sărat, situat în municipiul Rm.Sărat, strada _____, având următoarele vecinătăți _____

(2) Dreptul de superficie se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință, aflată la stadiul de execuție fundație.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de superficie nu este grevat de sarcini, astfel cum rezulta din evidentele de cadastru.

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

Art.2 (1) Dreptul de superficie asupra terenului menționat mai sus se constituie pe o perioadă de 49 ani.

(2) La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit.

(3) Cât timp construcția există, dreptul de folosință asupra terenului se poate înstrăina ori ipoteca numai odată cu dreptul de proprietate asupra construcției.

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de 1596 lei/an, corespunzător anului 2023.

(2) Prețul suprafaței se va actualiza la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata de inflației.

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXXX, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

(2) Superficiarul se află de drept în întârziere la data împlinirii termenului stabilit pentru executare, stipulat la alin. (1).

Art.5 Pentru neplata la termen a prețului suprafaței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafaței) neachitate la termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform H.C.L. nr.-ul 146/30.09.2014.

În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile privind plata prețului suprafaței, proprietarul poate să procedeze la rezilierea contractului (pact comisoriu expres de gradul I).

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

Art. 6 (1) Dreptul de suprafață constituit se exercită în limitele și condițiile stabilite prin prezentul contract.

(2) Superficiarul are dreptul de a exercita posesia și folosința asupra terenului menționat la **art.1** precum și dreptul de a dispune de acesta în limitele impuse de documentațiile de urbanism, aprobate în condițiile legii necesare realizării și întreținerii.

(3) În vederea achitării plății datorate, superficiarul are dreptul să fie informat asupra cuantumului la zi a sumei de plată datorată proprietarului terenului. În acest sens va putea solicita oricând proprietarului terenului, anterior datei scadente, să i se precizeze cuantumul sumei de plată.

Drepturile proprietarului terenului:

Art.7 (1) Proprietarul terenului garantează folosința liniștită a terenului.

(2) Proprietarul terenului are dreptul să încaseze plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului stabilită la **art.3**, la termenele prevăzute în contract.

(3) Proprietarul terenului are dreptul să inspecteze bunul care constituie obiectul prezentului contract, verificând respectarea obligațiilor asumate de superficiar.

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

Art.8 (1) Proprietarul terenului este obligat să nu îl tulbure pe superficiar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficiarului terenul liber de sarcini, de asemenea trebuie să verifice prin împuterniciții săi respectarea clauzelor contractuale.

Art.9 Rezilierea contractului se va face în condițiile respectării prevederilor legale în materie.

Obligațiile superficiarului:

Art.10 (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract;

(2) Beneficiarul dreptului de superficie este obligat a respecta Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului;

(4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract;

(5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în superficie în condițiile stabilite de Codul fiscal;

(6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

Art.11 (1) Dreptul de superficie se stinge prin radierea din cartea funciară pentru următoarele situații:

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de superficie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) prin pieirea construcției;

d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;

e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;

f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

(2) Atunci când fără justificare, una din părțile Contractului nu își exercită obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia unilateral Contractul, cu daune-interese, dacă este cazul.

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

(1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forța majora se înțelege un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevazut si nici impiedicat de catre cel chemat sa raspunda daca evenimentul nu s-ar fi produs.

XI. CLAUZE SPECIALE

(1) In caz de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de superficie acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de superficie deținut de vânzător, inclusiv prețul superficiei de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție.

(2) La data transferării dreptului de proprietate a imobilului – construcție/stadii construcție, în baza actului autentic notarial, contractul de constituire a dreptului de superficie își încetează aplicabilitatea.

DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, solicităm înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciară conform prevederilor din Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările ulterioare.

Impozitul și taxele ocazionate de autentificarea prezentului contract au fost calculate având în vedere valoarea de evaluare de _____ lei stabilită conform _____.

Actul a fost redactat și autentificat la Biroul Notarial _____ în _____ exemplare, din care _____.

Proprietar

Superficiar



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. 1766/11.01.2023

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,

certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Țișiului, numărul 14, județul 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,
Web: www.primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 85980 / 07.12.2022

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Catre,
Compartiment Administrare Patrimoniu

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 07.12.2022, ora 15³⁰

Subsemnatul - Teodorescu Dragos – Sef Serviciu Urbanism din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 84292/28.11.2022 a Compartimentului Administrare Patrimoniu, m-am deplasat la imobilul situat in **cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 48, strada Timisului, nr. 14**, in vederea efectuării unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a constructiei cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul fizic de fundatie, avand numarul cadastral 32762-C1.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 48, strada Timisului, nr. 14, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- pe terenul acestui imobil se identifica constructia cu destinatia de locuinta, aflata la stadiul fizic de fundatie, avand numarul cadastral 32762-C1, 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 Ramnicu Sarat a autorizat executia de lucrari de construire locuinta parter prin Autorizatia de construire nr. 73/14.07.2014 emisa numitei, Raduta Simona-Geanina, detinatoare a terenului situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 48, strada Timisului, nr. 14, in baza Contractului de comodat nr. 18268/15.07.2013;

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

Anexam, alaturat:

- 2 planse fotografice executate la data de 07.12.2022;
- plan de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat, SC 1:1000.

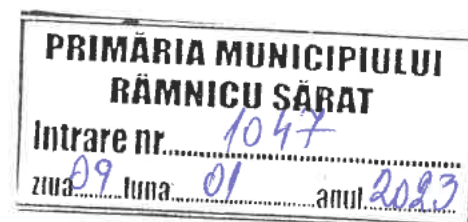
Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

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









RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani P 48,
str. Timisului nr.14, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA. Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Ianuarie 2023

CUPRINS

Pagina de titlu	
Sinteza evaluarii	
Certificarea evaluatorului	
I. Termenii de referinta ai evaluarii	
Identificarea evaluatorului	
Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	
Scopul evaluarii	
Identificarea proprietatii imobiliare subiect	
Tipul valorii	
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului	
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	
Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare	
Inspectia bunurilor de evaluat	
Ipoteze si ipoteze speciale	
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	
Declararea conformitatii cu SEV	
II. Prezentarea datelor	
Date espre localizare; analiza zonei	
Descrierea proprietatii	
Descrierea amplasamentului	
III. Analiza pietei imobiliare	
IV. Analiza celei mai bune utilizari	
V. Evaluarea proprietatii	
Metodologia de evaluare	
Metode aplicate	
VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	
Aaliza rezultatelor	
Concluzia asupra valorii	
VII Anexe	
Fotografii	
Grila datelor de piata	
Comparabile	
Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.	
Inventar	
Extras de carte funciara pentru informare	

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 300, masurata S = 300 mp.
2. **Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani, P 48, str. Timisului nr. 14 , nr. cad. 32762 intabulat in C.F. 32762 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 1880, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
4. **Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 300 mp, masurata S = 300 mp.
5. **Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
6. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata
7. **Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
8. **Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea aprobarii constituirii dreptului de suprafata asupra terenului, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
9. **Data evaluarii:** 08.09.2023, data inspectiei 03.01.2023, data raportului 09.01.2023
10. **Valoare de piata estimata:**

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare/mp [lei/mp]	Valoare [lei]
1	Rm. Sarat, Car. Bariera Focsani, P 48, str. Timisului nr. 14 , Nr. cadastral 32372	300	133	39.900

Valoarea nu contine TVA

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9293 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2023



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren, situat in intravilan categoria de folosinta curti constructii, Rm. Sarat, Car. Bariera Focsani, P 48, str. Timisului nr. 14 , nr. cad. 32762 intabulat in C.F. 32762 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 1880, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2023.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestrul asigurator solicitat de ANAF;
- evaluari pentru inregistrare in contabilitate.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 87642/15.12.2022 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare Patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea constituirii dreptului de suprafata asupra terenului.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului cu suprafata masurata $S = 300$ mp, identificat cu nr. cadastral 32762, intabulat in CF 32372 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Bariera Focsani P 48, str. Timisului nr. 14, nr. inventar 1880, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea constituirii dreptului de suprafata asupra terenului.

Actele care atesta dreptul de proprietate:

- Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Extras de Carte Funciara pentru informare
- Inventar

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea constituirii

dreptului de suprafață pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2022- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

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

1.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: 08.01.2023.

Data inspecției: 03.01.2023.

Data raportului: 09.01.2023.

Cursul de schimb valutar este: 4,9293 lei/euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu.

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

Evaluatorul a efectuat propriile investigații pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratețe evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost documentele și informațiile puse la dispoziție Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Rm. Sarat, după cum urmează:

Documente care atestă dreptul de proprietate

- Hotărârea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Inventar
- Extras de carte funciara pentru informare

Alte informații necesare obținute de evaluator sau deținute în baza proprie de date referitoare la piața imobiliară, respectiv:

- Studii, date și informații privind piața imobiliară;
- Informații cu privire la prețurile de piață pentru clădiri și terenuri practicate în zonele în care sunt amplasate proprietățile de evaluat;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției amplasamentelor;
- Cursul de referință al monedei naționale.

Mentionăm că evaluatorii prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent în prezenta lucrare ca ipoteză de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiză a piete specifice din localitatea și zona în care se află proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuată de către evaluator în prezenta reprezentantului primăriei, d-l Corbu Decebal.

Fotografiile atasate reprezintă situația de la data inspecției.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

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

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Se presupune ca titlul de proprietate este bun si tranzactionabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii, numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare (vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a terenului s-au amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.3.

- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor– editia 2022 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate(IVS 102);
- SEV 103 – Raportar(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2022

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita în Standardele de Evaluare a Bunurilor -2022, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre localizare; analiza zonei

Imobilul subiect al evaluării reprezintă un teren situat în mun. Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani, str. Timisului nr. 14, jud. Buzau.

Proprietatea este amplasată într-un cartier nou situat în partea de nord a oraşului, pe DN 2(E85), pe partea dreaptă în sensul de mers Rm. Sarat – Focsani. Terenurile din cartier sunt cu utilizare mixtă, pentru spaţii industriale şi prestări servicii şi rezidenţiale cu locuinţe individuale. Accesul în zona se realizează cu autovehicule personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent.apa, canalizare,gaze;

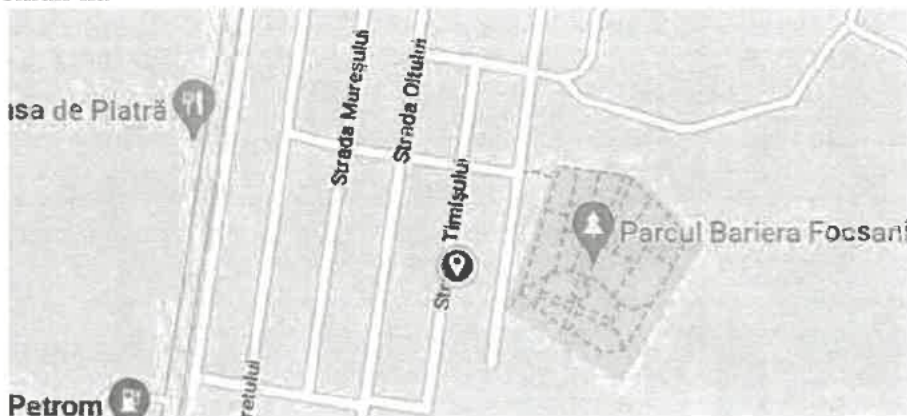
Utilitati sociale:

Utilitati de invatamant in cartier-nu

Unitati medicale-nu

Institutii de cult-nu

Transport in comun-nu



2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat în Rm. Sarat

S = 300 mp

Dschidere strada: 14,9 ml

Adancime: 20 ml

Terenul are forma dreptunghiulara.

Terenul este imprejmuit pe 3 laturi, la strada nu este imprejmuit.

Pe teren este edificata o fundatie pentru locuinta.

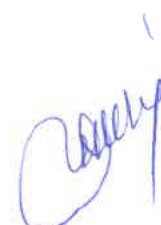
Utilitatile la limita proprietatii: apa, canal, curent,gaze.

2.3. Descrierea amplasamentului

Pe teren este edificata o fundatie pentru locuinta.

Terenul este plan

Acesul la proprietate este drum de piatra. In zona sunt locuinte unifamiliare.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, sunt influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Analiza pieței imobiliare specifice

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este dependentă de poziția competitivă de pe piața sa.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vândute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă. Suprafața terenului pentru locuințe este de 300 mp.

În Cartierul Bariera Focsani Primaria Rm. Sărat a pus la dispoziția investitorilor terenuri cu suprafața cuprinsă între 1650 – 6000 mp.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 9-120 euro/mp, funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm. Sărat există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietărilor de a reține chiriile care întâmpină probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate în Rm. Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 600-1000 lei/lună. La spații comerciale oferta este de 2-10 euro/lună (în zona centrală), iar la spații se depozită 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonice) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

✦ Tranzacții

✦ Oferte

✦ Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

✦ Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

✦ Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

✦ Date incomplete și parțial verificabile.

1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 –, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale si prestari servicii;
 - imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.
- Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

2. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierii si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau ofertate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata,sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii,inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate,stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare/mp [lei/mp]	Valoare [lei]
1	Rm. Sarat, Car. Bariera Focsani, P 48 Str. Timisului nr. 14 , Nr. cadastral 32762	300	133	39.900

Valoarea nu contine TVA

3. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 08.01.2023, este de :

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [mp]	Valoare/mp [lei/mp]	Valoare [lei]
1	Rm. Sarat, Car. Bariera Focsani, P 48 Str. Timisului nr. 14 , Nr. cadastral 32762	300	133	39.900

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare



Fotografii



GRILA DATELOR DE PIATA									
Rm. Sarat, Cartier Bariera Focsani P 48, str. Timisului nr. 14, nr. Cad. 32762									
CRITERII			Comparabile						
			Comp.1		Comp.2		Comp.3		
			Ajustari		Ajustari		Ajustari		
			0%	E	0%	E	0%	E	
PRET(e/mp)			55		40		50		
Tip.tranz/oferta			Oferta 08.2022		Oferta 08.2022		Oferta 12.2022		
Ajustare			-10%	-5,5	-10%	-4	-10%	-5	
Pret ajustat			49,5		36		45		
Ajustari specifice tranzactiei									
Drept de proprietate transmis	deplin		deplin		deplin		deplin		
Ajustare			0%	0%	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			49,5		36		45		
Conditii de finantare	De piata		De piata		De piata		De piata		
Ajustare			0%	0%	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			49,5		36		45		
Conditii de vanzare	Independent		Independent		Independent		Inependent		
Ajustare			0%	0%	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			49,5		36		45		
Conditii de piata	Data evaluarii		08.2022		08.2022		12.2022		
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			49,5		36		45		
Ajustari specifice proprietatii									
Localizare/zona	Str. Siretului		Str. Poiana Marului		Str. Bradului		Str. Alecu Bagdat		
Ajustare			-40%	-19,8	-20%	-7,2	-40%	-18	
Pret ajustat			29,7		28,8		27		
Suprafata teren [mp)	299		800		500		200		
Ajustare			+10%	+2,9	+4%	+1,1	-2%	-0,5	
Pret ajustat			32,5		29,9		26,5		
Acces la proprietate	Drum piatra		Drum asfaltat		Drum asfaltat		Drum asfaltat		
Ajustare			-5%	-1,6	-5%	-1,5	-5%	-1,3	
Pret ajustat			30,9		28,4		25,2		
Utilitati	Utilitati la poarta Gaze, apa, curent,canal		Utilitati la poarta – apa, curent,canal gaze		Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze		Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze		
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			30,9		28,4		25,2		
Deschidere la strada	14,9		17		20		10		
Ajustare			-2%	-0,6	-5%	-1,4	+5%	+1,2	
Pret ajustat			30,3		27		26,4		
Topografie	plan		plan		plan		plan		
Ajustare			0%	0	0%	0	0%	0	
Pret ajustat			30,3		27		26,4		
Cheltuieli pentru	nu		nu		nu		nu		

ducerea la stadiul de constructibil							
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		30,3		27		26,4	
Ajustare totala neta absoluta(lei)		19,1		9		18,5	
Ajustare totala neta(%)		35%		22%		37%	
Ajustare totala buta absoluta(lei)		24,9		11,5		21	
Ajustare totala buta(%)		45%		28%		42%	
Numar ajustari		4		4		4	
Valoarea de piata estimata este data de comparabila 2 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta.							
Valoarea estimata a terenului / mp la 08.01.2023		Vu = 27 euro/mp echiv. 133 lei/mp 1 euro = 4, 9293 lei la data de 08.01.2023					

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 C2 si C3 , avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil cumparator si vanzator, se poate obtine o scadere de pr t de 10%;
- Pentru localizare/zona s-a facut ajustare cu -20% la comparabila C2 si -40% la C1 si C3, deoarece sunt situate mai bine decat subiectul;
- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 cu +10% si la comparabila C2 cu +4%, deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul si la comparabila C3 cu -2% deoarece comparabila are suprafata mai mica decat subiectul;
- Pentru acces la proprietate s-a facut ajustare cu -5% la comparabila 1,2 si 3, deoarece accesul la proprietate este mai facil;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1 cu -2%, la C2 cu -5% deoarece deschiderea la strada este mai mare decat la subiect si la C3 cu +5% deoarece deschiderea la strada este mai mica fata de subiect.



Comparabile

1.

Postat 10 august 2022

Teren intravilan

55 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 800 m²

DESCRIERE

Vând teren 800 mp în Rm Sarat str Poiana Mărului. Racordat la apa ,canalizare ,branșament electric trifazat,gaze

ID: 242366700Vizualizări: 351

Raportează

2.

Vand teren intravilan 500m ramnicul sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicu Sarat

Valabil din 12.08.2022 12:51:37



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prielnică pentru gospodărit

-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tei

-deschidere la strada 25 ml(am discutat cu proprietarul)

-strazile sunt asfaltate

-dispune de canalizare si gaze

Pentru a vorbi puteti sa sunati la: 0786829948; 0766982105

sau

3.

3. Postat 19 decembrie 2022

Vand teren intravilan

10 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 200 m²

DESCRIERE

Vand loc de casa, 10 mp deschidere la strada, pe 20 mp. Situat in cartierul Alecu Bagdat. Pretul este negociabil

ID: 247974755 Vizualizări: 746

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

