

PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune,
a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului
Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada
Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **28.03.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 15984/15.03.2024 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 Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.16261/18.03.2024 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 nr.43685/24.07.2023 a domnului Morogan Stanica-Catalin si a doamnei Morogan Geanina, concesionari in cadrul contractului de concesiune nr.10/02.05.2018 (amendat cu actul aditional nr.1/2024), prin intermediul careia solicita cumpararea terenului in suprafata de 299 mp, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65, parcela nr.127, judetul Buzau, pe care este edificata constructia C1, acestia avand calitatea de proprietari ai constructiei-C1, cu destinatia locuinta parter cu mansarda edificata in anul 2020, in suprafata construita la sol de 80 mp (suprafata construita desfasurata de 160 mp), inscrisa in cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 30510-C1, avand numarul cadastral 30510-C1;
- prevederile contractului de vanzare autentificat sub nr.513/19.03.2018 de catre S.N.P Marin Florica si Marin Cristina Eleonora avand ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra constructiei situata in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65, judetul Buzau, parcela 127 – constructie in faza de executie -regim de inaltime P si P+M, in suprafata construita la sol de 80 mp si suprafata desfasurata de 140 mp, inscrisa in CF 30510-C1 a localitatii Rm.Sarat in favoarea domnului Morogan Stanica Catalin si a doamnei Morogan Geanina;
- prevederile autorizatiei de construire nr.159/29.11.2018 pentru “Mansardare partiala locuinta si executie invelitoare locuinta+imprejmuire la strada si catre

vecinii din sud si vest” si procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.22/16.03.2020;

-contractul de concesiune nr.10/02.05.2018 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Morogan Stanica-Catalin si doamna Morogan Geanina, avand ca obiect cedarea de catre concesionar (Municipiul Rm.Sarat) a terenului in suprafata de 299 mp, parcela 127 din Cartier Bariera Focsani (actul aditional nr.1/2024 la contractul de concesiune anterior mentionat) si preluarea terenului in cauza, asigurandu-se beneficiul folosintei asupra acestuia, teren cu destinatia construire locuinta, inscris in Cartea funciara nr.30510 a localitatii Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30510;

-prevederile art. 364, alin. (1) și alin. (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora *«(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) 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»;

-prevederile art.355 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, care dispun: *« Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel»* coroborat cu prevederile Art.1657 din Codul Civil care dispun *“Orice bun poate fi vandut in mod liber, daca vanzarea nu e interzisa sau limitata prin lege sau nu se prevede altfel”;*

-prevederile HCL nr.76/29.02.2024 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 Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau;

-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 Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, este de 19.800 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.71337/20.11.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-adresele Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.71971/22.11.2023, respectiv nr.71980/22.11.2023 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.71313/21.11.2023, nr.71549/21.11.2023, nr.71703/21.11.2023, respectiv nr.71899/22.11.2023 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.71300/20.11.2023 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.22.1/26.07.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.44362/27.07.2023 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 (parcela nr.127), strada Muresului nr.65, judetul Buzau, este de 63.499 lei (fara TVA);
- procesul verbal de constatare la fata locului nr.44706/31.07.2023 al structurii Arhitect Sef-Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- certificatul de atestare fiscala persoane juridice nr.16254/18.03.2024;
- extrasul de carte funciara nr.156558/14.11.2023 aferent imobilului-teren, in suprafata de 299 mp, inscris in Cartea Funciara nr.30510 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 30510;
- extrasul de carte funciara nr.156558/14.11.2023 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 80 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 160 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.30510-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 30510-C1;
- faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
- faptul ca parcela nr.127 este identificata prin adresa administrativa strada Muresului nr.65, Rm.Sarat, judetul Buzau, fiind inscrisa in Cartea funciara nr.30510 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30510, situandu-se in cartier Bariera Focsani, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau ;
- prevederile certificatului de urbanism nr.168/17.11.2023 pentru informare in scopul vanzarii imobilului nr.cadastral 30510;
- declaratia domnului Morogan Stanica-Catalin si a doamnei Morogan Geanina inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.15981/15.03.2024 conform careia solicitantii declara ca sunt de acord cu pretul stabilit in vederea cumpararii imobilului teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau;
- prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora : *« (6) Cu exceptia cazurilor in care prin lege se prevede altfel, pretul minim de vanzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.»*;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;
- prevederile HCL nr.37/31.01.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2024-aprilie 2024;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba vanzarea directa, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, avand numarul cadastral 30510, inscris in Cartea Funciara 30510 a Municipiului Rm.Sarat.

Art.2. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba pretul de vanzare pentru imobilul teren precizat la art.1 ca fiind valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare nr.22.1/26.07.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.44362/27.07.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (63.499 lei fara TVA), raport de evaluare aprobat prin HCL nr.76/29.02.2024 si valoarea de inventar a imobilului teren (19.800 lei fara TVA), valoare specificata prin adresa nr.71337/20.11.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat, rezultand astfel un pret de vanzare in valoare de 75.563, 81 lei (TVA inclus).

(2) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 63.499 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

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

Art.3. Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de vanzare-cumparare la Biroul Notarului Public.

Art.4. Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare vor fi in sarcina cumparatorului.

Art.5. Inventarul domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat se va modifica in mod corespunzator la data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect imobilul-teren situat in Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, avand numarul cadastral 30510, inscris in Cartea Funciara 30510 a Municipiului Rm.Sarat.

Art.6. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin structura Arhitect Sef, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni 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

operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în stransa corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv domnul Morogan Stanica-Catalin și doamna Morogan Geanina.

Art.7. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Institutiei Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 28.03.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

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

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Florescu Raul-Ioan**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 28.03.2024**



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. 15.984/15.03.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr.-ul 127, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, imobil concesionat domnilor Morogan Stănică Cătălin și Morogan Geanina, în temeiul Contractului de Concesiune nr.-ul 10/02.05.2018, modificat prin Act Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 6477/01.02.2024. Astfel, beneficiarii folosinței, cu respectarea prevederilor legale, au dobândit în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 513/19.03.2018 – B.N.P. Marin Florica și Marin Cristina Eleonora – dreptul de proprietate asupra construcției situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, parcela nr. 127 – construcție în fază de execuție, în regim de înălțime P și P+M, în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață construită desfășurată de 160 mp (140 mp în acte), înscrisă în CF nr. 30510-C1 a localității Râmnicu Sărat, iar în baza Autorizației de construire nr.-ul 159/29.11.2018 – emisă de Primăria municipiului Râmnicu Sărat, s-au executat lucrări de construire constând în mansardare parțială locuință și execuție învelitoare locuință + împrejmuire la stradă și către vecinii din sud și vest – în beneficiul domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina.

Prin H.C.L. nr.-ul 76/29.02.2024, a fost aprobat Proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil-teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele 127), județul Buzău ;

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de expert evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel, respectiv suma de 63.499 lei, la care se adaugă T.V.A.

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din același act normativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcela nr. 127), județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcela nr. 127), județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 16.261/18.03.2024

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE :

✚ Prevederile art. 129, alin. (2), litera c) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local exercită atribuții de administrare a domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale ;

✚ Prevederile art. 129, alin. (6), litera b) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local “hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

✚ Dispozițiile art. 364 alin (1) și (2) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : “Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz; (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.”

✚ Prevederile art. 355 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care dispun : « Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se

află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel. » ;

⚡ Prevederile art. 1657 din Codul Civil care dispun „*Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu e interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament*”.

⚡ Dispozițiile H.C.L. nr.-ul 76/29.02.2024 – privind aprobarea 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, strada Mureșului nr. 65 (parcele 127), județul Buzău ;

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

CU RAPORTARE LA :

✓ Cererea domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina, în calitate de titulari al Contractului de concesiune nr.-ul 10/02.05.2018 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 43.685/24.07.2023, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 299 mp (destinația construire locuință proprietate personală) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, având nr. cadastral 30510;

✓ Mențiunile Contractului de concesiune nr.-ul 10/02.05.2018 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația de construire locuință proprietate personală situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr.-ul 127 (corespondent strada Mureșului nr. 65), județul Buzău, modificat prin Act Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 6477/01.02.2024;

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 159/29.11.2018 – prin intermediul căreia se autorizează – mansardare parțială locuință și execuție învelitoare locuință + împrejmuire la stradă și către vecinii din sud și vest – în beneficiul domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina;

✓ Mențiunile Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 513/19.03.2018 – S.P.N. Marin Florica și Marin Cristina Eleonora – având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra construcției situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, parcela nr. 127 – construcție în fază de execuție, în regim de înălțime P și P+M, în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață construită desfășurată de 140 mp, înscrisă în CF nr. 30510-C1 a localității Râmnicu Sărat – în favoarea domnilor Morogan Stănică – Cătălin și Morogan Geanina.

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 156558/14.11.2023 – pentru imobilul teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-construcție în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață desfășurată de 160 mp, construcție realizată pe 2 nivele

(locuință parter cu mansardă edificată în 2020), situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr.-ul 65, județul Buzău – în favoarea solicitanților;

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 44.706/31.07.2023 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Mureșului nr. 65) se identifică construcția cu destinația de locuință și regim de înălțime P+M având numărul cadastral 330510-C1, anexându-se totodată 2 planșe foto-martor, precum și un plan de încadrare în zonă 1:1000, extras din planul cadastral și din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sărat;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 12.860 euro, echivalent a 63.499 lei – valoare neafectată de T.V.A.;

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 71.337/20.11.2023 – privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 330510 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr 65, județul Buzău, prin intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (19.800 lei fără TVA) și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (63.499 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 364 alin (1) teza finală din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, prețul stabilit prin intermediul Raportului de evaluare, respectiv valoarea cea mai mare (63.499 lei fără TVA), respectiv suma de 75.563,81 lei cu TVA (din care 12.064,81 lei TVA).

✓ Stipulațiile Certificatului de urbanism nr.-ul 168/17.11.2023, înregistrat la nr.-ul 69.673/17.11.2023 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 30510;

✓ Adresele: nr. 71.313/22.11.2023, nr. 71.549/21.11.2023, nr. 71.703/21.11.2023 și nr. 71.899/22.11.2023 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menționat;

✓ Informarea nr.-ul 71.300/20.11.2023 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul

Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

✓ Adresele nr.-ul 71.971/22.11.2023 și nr. 71.980/22.11.2023 – emise de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că domnii Morogan Stănică Cătălin și Morogan Geanina nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcții și terenuri în evidențele acestui Compartiment.

✓ Declarația domnilor Morogan Stănică și Morogan Geanina, înregistrată la sediul primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 15.981/15.03.2024, conform căreia solicitantii declară că sunt de acord cu prețul stabilit în vederea cumpărării imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău;

✓ Mențiunile Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.-ul 16.254/18.03.2024.

ȚINÂND SEAMA DE :

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

- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 71.300/20.11.2023.

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

Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 44.362/27.07.2023 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (63.499 lei fără T.V.A.) și valoarea de inventar a imobilului (19.800 lei fără T.V.A.), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare în valoare de 75.563,81 lei (TVA inclus).

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

Perfectarea contractului de vânzare se va realiza prin intermediul unui birou notarial, cheltuielile privind vânzarea fiind suportate în integralitatea lor de către cumpărător.

Totodată, odată cu aprobarea vânzării directe cu exercitarea dreptului de preempțiune, prevederile Contractului de concesiune nr.-ul 10/02.05.2018 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația de construire locuință proprietate personală situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr.-ul 127 (corespondent strada Mureșului nr. 65), județul Buzău, modificat prin Act Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 6477/01.02.2024, își vor înceta aplicabilitatea.

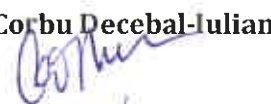
Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preempțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcela nr. 127), județul Buzău.

Direcția Economică
Director executiv, Tăbuleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela



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



Compartiment Administrarea Patrimoniu,
Chirii, Vânzări și Concesiuni,
Cons. asistent Roșu Petru



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



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 Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.02.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 9787/15.02.2024 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii și Concesiuni, 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.10072/19.02.2024 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea nr.43685/24.07.2023 a domnului Morogan Stanica-Catalin și a doamnei Morogan Geanina, concesionari în cadrul contractului de concesiune nr.10/02.05.2018 (amendat cu actul adițional nr.1/2024), prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafața de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65, parcela nr.127, județul Buzau, pe care este edificată construcția C1, aceștia având calitatea de proprietari ai construcției-C1, cu destinația locuința parter cu mansardă edificată în anul 2020, în suprafața construită la sol de 80 mp (suprafața construită desfasurată de 160 mp), înscrisă în cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 30510-C1, având numărul cadastral 30510-C1;
- prevederile contractului de vânzare autenticat sub nr.513/19.03.2018 de către S.N.P Marin Florica și Marin Cristina Eleonora având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra construcției situată în Municipiul Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65, județul Buzau, parcela 127 – construcție în fază de execuție -regim de înălțime P și P+M, în suprafața construită la sol de 80 mp și suprafața desfasurată de 140 mp, înscrisă în CF 30510-C1 a localității Rm.Sarat în favoarea domnului Morogan Stanica Catalin și a doamnei Morogan Geanina;
- prevederile autorizației de construire nr.159/29.11.2018 pentru “Mansardare parțială locuința și execuție învelitoare locuința+împrejmuire la strada și către

vecinii din sud si vest” si procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.22/16.03.2020;

-contractul de concesiune nr.10/02.05.2018 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Morogan Stanica-Catalin si doamna Morogan Geanina, avand ca obiect cedarea de catre concesionar (Municipiul Rm.Sarat) a terenului in suprafata de 299 mp, parcela 127 din Cartier Bariera Focsani (actul aditional nr.1/2024 la contractul de concesiune anterior mentionat) si preluarea terenului in cauza, asigurandu-se beneficiul folosintei asupra acestuia, teren cu destinatia construire locuinta, inscris in Cartea funciara nr.30510 a localitatii Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30510;

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

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

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

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

-Valoarea din evidenta contabila a imobilului-teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, este de 19.800 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.71337/20.11.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.73128/28.11.2023 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, aprobat de catre Primarul Municipiului Rm.Sarat;

-adresele Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.71971/22.11.2023, respectiv nr.71980/22.11.2023 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.71313/21.11.2023, nr.71549/21.11.2023, nr.71703/21.11.2023, respectiv nr.71899/22.11.2023 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.71300/20.11.2023 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.22.1/26.07.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.44362/27.07.2023 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 (parcela nr.127), strada Muresului nr.65, judetul Buzau, este de 63.499 lei (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.44706/31.07.2023 al structurii Arhitec Sef-Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificatul de atestare fiscala nr.10067/19.02.2024;

-extrasul de carte funciara nr.156558/14.11.2023 aferent imobilului-teren, in suprafata de 299 mp, inscris in Cartea Funciara nr.30510 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 30510;

-extrasul de carte funciara nr.156558/14.11.2023 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 80 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 160 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.30510-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 30510-C1;

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

-faptul ca parcela nr.127 este identificata prin adresa administrativa strada Muresului nr.65, Rm.Sarat, judetul Buzau, fiind inscrisa in Cartea funciara nr.30510 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30510, situandu-se in cartier Bariera Focsani, Municipiul Rm.Sarat, judetul Buzau ;

-prevederile certificatului de urbanism nr.168/17.11.2023 pentru informare in scopul vanzarii imobiluluicu nr.cadastral 30510;

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

- prevederile HCL nr.37/31.01.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2024-aprilie 2024;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.65 (parcela 127), judetul Buzau, avand numarul cadastral 30510, in scris in Cartea Funciara 30510 a Municipiului Rm.Sarat.

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

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.22.1/26.07.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.44362/27.07.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia pretul de vanzare al terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela nr.127), strada Muresului nr.65, judetul Buzau, este de 63.499 lei (fara TVA).

(2) Vanzarea directa prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 se va face la pretul stabilit prin raportul de evaluare nr.22.1/26.07.2023 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.44362/27.07.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 63.499 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

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

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin structura Arhitect Sef, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni 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 și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in 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.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 29.02.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Florescu Rați-Ioan



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidovici Manuela

Nr. 76
Rm.Sărat 29.02.2024



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. 9787/15.02.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr.-ul 127, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, imobil concesionat domnilor Morogan Stănică Cătălin și Morogan Geanina, în temeiul Contractului de Concesiune nr.-ul 10/02.05.2018, modificat prin Act Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 6477/01.02.2024. Astfel, beneficiarii folosinței, cu respectarea prevederilor legale, au dobândit în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 513/19.03.2018 – B.N.P. Marin Florica și Marin Cristina Eleonora – dreptul de proprietate asupra construcției situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, parcela nr. 127 – construcție în fază de execuție, în regim de înălțime P și P+M, în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață construită desfășurată de 160 mp (140 mp în acte), înscrisă în CF nr. 30510-C1 a localității Râmnicu Sărat, iar în baza Autorizației de construire nr.-ul 159/29.11.2018 – emisă de Primăria municipiului Râmnicu Sărat, s-au executat lucrări de construire constând în mansardare parțială locuință și execuție învelitoare locuință + împrejmuire la stradă și către vecinii din sud și vest – în beneficiul domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina. Necesitatea valorificării

prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de expert evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel, respectiv suma de 63.499 lei, la care se adaugă T.V.A.

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 10.072/19.02.2024



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE :

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

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

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

CU RAPORTARE LA :

✓ Cererea domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina, în calitate de titulari al Contractului de concesiune nr.-ul 10/02.05.2018 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului

Râmnicu Sărat sub nr.-ul 43.685/24.07.2023, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 299 mp (destinația construire locuință proprietate personală) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, având nr. cadastral 30510;

✓ Mențiunile Contractului de concesiune nr.-ul 10/02.05.2018 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația de construire locuință proprietate personală situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, parcela nr.-ul 127 (corespondent strada Mureșului nr. 65), județul Buzău, modificat prin Act Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 6477/01.02.2024;

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 159/29.11.2018 – prin intermediul căreia se autorizează – mansardare parțială locuință și execuție învelitoare locuință + împrejmuire la stradă și către vecinii din sud și vest – în beneficiul domnilor Morogan Stănică-Cătălin și Morogan Geanina;

✓ Mențiunile Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 513/19.03.2018 – S.P.N. Marin Florica și Marin Cristina Eleonora – având ca obiect transferul dreptului de proprietate asupra construcției situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, parcela nr. 127 – construcție în fază de execuție, în regim de înălțime P și P+M, în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață construită desfășurată de 140 mp, înscrisă în CF nr. 30510-C1 a localității Râmnicu Sărat – în favoarea domnilor Morogan Stănică – Cătălin și Morogan Geanina.

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 156558/14.11.2023 – pentru imobilul teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-construcție în suprafață construită la sol de 80 mp și suprafață desfășurată de 160 mp, construcție realizată pe 2 nivele (locuință parter cu mansardă edificată în 2020), situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr.-ul 65, județul Buzău – în favoarea solicitanților;

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 44.706/31.07.2023 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Mureșului nr. 65) se identifică construcția cu destinația de locuință și regim de înălțime P+M având numărul cadastral 330510-C1, anexându-se totodată 2 planșe foto-martor, precum și un plan de încadrare în zonă 1:1000, extras din planul cadastral și din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sărat;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 12.860 euro, echivalent a 63.499 lei – valoare neafectată de T.V.A.;

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 71.337/20.11.2023 – privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 330510 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr 65, județul Buzău, prin intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (19.800 lei fără TVA) și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 44.362/27.07.2023 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (63.499 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău, prețul stabilit prin intermediul Raportului de evaluare, respectiv valoarea cea mai mare (63.499 lei fără TVA), respectiv suma de 75.563,81 lei cu TVA (din care 12.064,81 lei TVA).

✓ Stipulațiile Certificatului de urbanism nr.-ul 168/17.11.2023, înregistrat la nr.-ul 69.673/17.11.2023 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 30510;

✓ Adresele: nr. 71.313/22.11.2023, nr. 71.549/21.11.2023, nr. 71.703/21.11.2023 și nr. 71.899/22.11.2023 -- emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menționat;

✓ Informarea nr.-ul 71.300/20.11.2023 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului nr. 65, județul Buzău nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

✓ Adresele nr.-ul 71.971/22.11.2023 și nr. 71.980/22.11.2023 – emise de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că domnii Morogan Stănică Cătălin și Morogan Geanina nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcții și terenuri în evidențele acestui Compartiment.

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 73.128/28.11.2023 – prin care se propune stabilirea

oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 299 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr.-ul 127), județul Buzău.

ȚINÂND SEAMA DE :

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

- Faptul că în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ „... *autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „*Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale (...) se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287...*”, anume de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.

- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 71.300/20.11.2023.

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

Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 44.362/27.07.2023 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (63.499 lei fără T.V.A.) și valoarea de inventar a imobilului (19.800 lei fără T.V.A.), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare în valoare de 75.563,81 lei (TVA inclus).

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

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețul vânzării – stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, este mai mare decât valoarea de inventar a imobilului în conformitate cu Referatul nr.-ul 71.337/20.11.2023 a Serviciului Buget-Contabilitate.

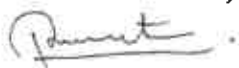
Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău.

Direcția Economică
Director executiv, Tăbuleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela



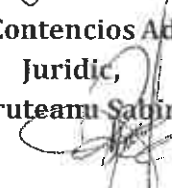
Compartiment Administrarea Patrimoniului,
Chirii, Vânzări și Concesiuni,
Cons. asistent Roșu Petru



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



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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

H.C.L. nr.-ul 46/29.02.2017 ANEXA 1 la

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

<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemțiune (vânzare directă)</i>	<i>Suprafața terenului mp</i>	<i>Preț de vânzare cu T.V.A.</i>
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, strada Mureșului nr. 65 (parcele nr. 127), județul Buzău, număr cadastral 30510, înscris în Cartea Funciară nr. 30510	299 mp	75.563,81 (cu T.V.A.)

Președinte de ședință,



Secretar general,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

H.C.L. nr. 46/29.02.2024 ANEXA NR. 2 la

PLAN DE SITUAȚIE

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



Președinte de ședință



Secretar general,

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 69673 din 14.11.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 168 din 17.11.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30510 **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ___
sectorul ___, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 69673 din 14.11.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul ___, cod postal 125300, str. cartier Bariera Focsani
parcela nr. 127 (strada Muresului, nr. 65) nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identifica
prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 4518 /Nr. C.F. nou 30510 /Nr. cadastral vechi
4255 /Nr. cadastral nou 30510

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobat
prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 74/19.04.2005,
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, detinut cu drept de concesiune d
catre Morogan Geanina si Morogan Stanica-Catalin si constructia corp CI cu destinatia de locuint
detinuta cu drept de proprietate de catre Morogan Geanina si Morogan Stanica-Catalin
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie al
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti constructii
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte cu functiuni complementare
P/P+1/P+2/P+3(P+2+M) conform P.U.Z. Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani:

Permisuni: se vor realiza constructii individuale cu regim de inaltime P/P+1/P+2/P+3(P+2+M), locuinte colective maxim P+2/P+3, constructii necesare functiunilor complementare admise – dotari mici de cartier, cvartal, constand din comert prestari servicii de toate tipurile, sedii firme, activitati nepoluante si cu volum mic de transporturi/ se admit spatii cu alte destinatii la parterul unor locuinte cu regim de inaltime P+1/P+2/P+3 (P+2+M)

Conditionari si restrictii: nu se accepta amplasarea unor unitati poluante, care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (incendiu, explozii) sau alte functiuni incompatibile cu zona de locuit/regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada Muresului, iar locuinta va fi aliniata la minimum 3m de la limita incintei parcelei /constructiile pentru functiunile complementare ale zonei de locuit pot fi amplasate la limita incintei parcelei fara afectarea circulatiei pietonale/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+3 /H_{max}=12m /S_{ereh}=299 m² /POT_{max}=50%/ CUT=0.3-1.2 /echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, gaze, energie electrica/ mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu sau in regie proprie

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata/referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/asigurare acces auto si pietonal la strada/asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire prevazute de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile prevazute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ Bariera Focsani precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:...

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30510

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cati colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau _____
 canalizare-SC Compania de Apa SA telefonizare-Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban-SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buza

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidovici Manuela

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

17.11.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnătura)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



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.71337/20.11.2023

Aprobat,
Primar,
Ciriari Sorin Valentin



Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 2 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

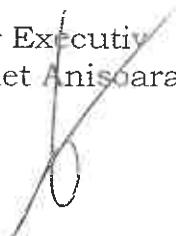
- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata fara TVA;
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului - fara TVA;

Va transmitem **pretul minim de vanzare** pentru fiecare imobil teren Conform art.363, alin (6) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, astfel:

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 24.07.2023	Valoarea din evidenta contabila	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30510, în suprafață măsurată de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului nr.65 în vederea vanzarii parcela 127	44362/ 27.07.2023	63.499,00	19.800,00	75.563,81 din careTVA: 12.064,81

2	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30509, în suprafață măsurată de 299 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului nr.67 în vederea vanzării parcela 126	44364/ 27.07.2023	63.499,00	19.800,00	75.563,81 din careTVA: 12.064,81
---	---	----------------------	-----------	-----------	---

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara



Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela



Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

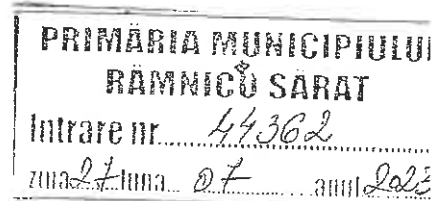
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 22.1 / 26.07.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Muresului, nr. 65, jud. Buzau

Cient si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

26.07.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 65, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 24.07.2023, este:

12.860 EUR, echivalent a 63.499 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

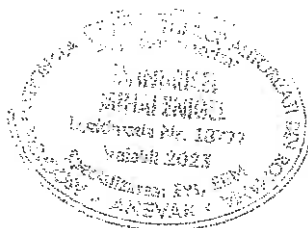
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

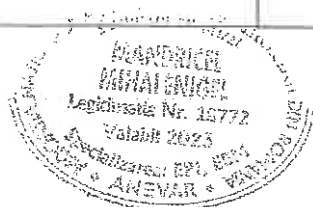


Cuprins

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
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	26.07.2023	
Data inspecției	24.07.2023.	
Data evaluării	24.07.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 65, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Muresului, nr cad. 36266	
Deschidere	14,97 ml la str. Jiului	
Suprafața teren	exclusiv	299 mp suprafața măsurată
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curți constructii, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9377 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.860 EUR	63.499 LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informării clientului/utilizatorului in scopul vanzării terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 40165/09.03.2022, asupra terenului se noteaza intabulare drept de concesiune pe durata existentei constructiei in favoarea Morogan Geanina si Morogan Stanica-Catalin incepand cu 01.06.2006. 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 IAR APOI PRIN: Str. Muresului Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P+E, constructie ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 30510-C1, inscisa in CF 30510-C1, proprietatea Morogan Geanina si Morogan Stanica-Catalin conform extras de carte funciara cu nr. cerere -. -La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.	
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

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:

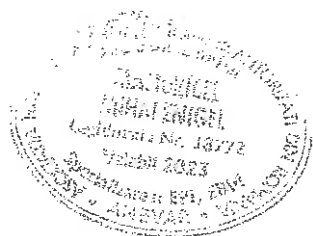
- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea 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 ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigeli, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigeli

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 65, 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 30510 (nr vechi 4518), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30510 (nr vechi 4255).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere -, asupra terenului se noteaza intabulare drept de concesiune pe durata existentei constructiei in favoarea Morogan Geanina si Morogan Stanica-Catalin incepand cu 01.06.2006. 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 imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (24.07.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9377 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.07.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2023. Data evaluării este 24.07.2023.
Data raportului	26.07.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 24.07.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigeli, 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"> ✓ Extrase CF nr. cerere 40165/09.03.2022; ✓ Extras de plan cadastral nr. 101085/25.07.2023. <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 inspekții 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.

Ipoteze semnificative speciale

-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime P+E, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 30510-C1, înscrisă în CF 30510-C1, proprietatea Morogan Geanina și Morogan Stanica-Catalin conform extras de carte funciara cu nr. cerere -.

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

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 -, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N-nr cad 30509; la V- nr cad 30497, la S- nr cad 30511, La E- nr cad 36266 (str. Muresului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 65, jud. Buzau, nr. cadastral 30510, înscris în CF 30510, 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	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii 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 ml la str. Muresului
- 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. Muresului	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 folosință curți construcții 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 inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime P+E, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 30510-C1, înscrisă în CF 30510-C1, proprietatea Morogan Geanina și Morogan Stanica-Catalin conform extras de carte funciara cu nr. cerere -.

**Date privind
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările 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 SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren considerat liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 14,97 ml în partea de Est la str. Muresului (nr cad 36266 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. 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 înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar 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 multitudine 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, bricoiaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatie 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 criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

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

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

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii 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/închiria 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/închiriere (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, asociațiile în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin 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 o perspectivă mai tulbură 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 comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (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.

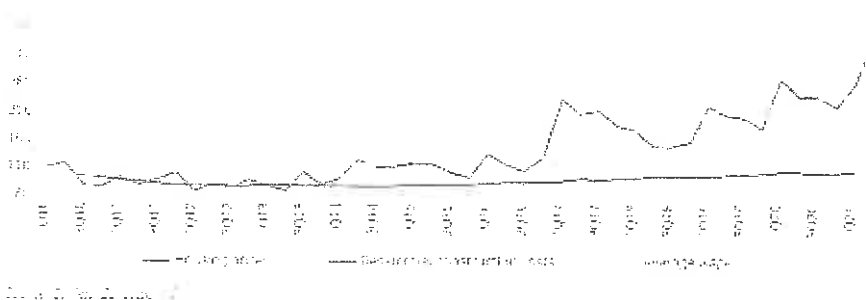
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția 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. Previziunea 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. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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 în 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 dezvoltări 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 (motivația), 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:

12.860 EUR, echivalent 63.499 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = 12.860 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. Dpvd 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):

12.860 EUR, echivalent 63.499 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9377 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Mândricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației 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 privilegiștea.

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					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale.					
1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> • 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 - oferte 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 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,8 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII 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. Muresului, nr. 65, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Monilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	299 mp	locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	netruit	netruit	netruit	netruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost oozate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)</i>					

EVALUAREA TERENULUI - METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHE 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)		30 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
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
RESTRICȚII 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	Curante	Curante	Curante	Curante	Curante
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. Muresului, nr. 65, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morisor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 7
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	12,9 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,9 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,6 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheptuile/pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,9 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.860 €	, echivalent a	63.499 lei
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dipnd fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari					
					Curs valutar BNR: 4,9377 lei/€



Măndrică Mihai-Enigela

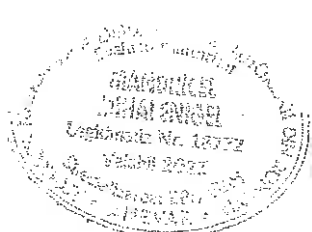
JUSTIFICAREA AJUSTĂRII APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂRII DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABIL - OFERTĂ / TRANZACȚIE			
Primo în vederea faptului că scopul comparabil este oferit de vânzător și nu cumpărător, și a doua oară întrucât asumat de vânzător este că vânzătorul este în deplinătatea minții și nu este sub influența unor substanțe psihotrope sau medicamentelor care să afecteze capacitatea sa de a lua decizii raționale.			
AJUSTARE SPECIFICĂ TRANZACȚIEI (CASA)			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacției întrucât în cadrul prezentei comparații nu s-a luat în considerare diferențele de natură specifică tranzacției.			
AJUSTARE PENTRU LOCALITATE			
Ajustările pentru localitate, de regulă, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății de referință. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietăților datorită diferențelor în localitate, sau în funcție de caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților de referință, din diferite motive.			
Co. A	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Biserica Focșani, str. Titusului nr. 18 - localitate mixta	Co. B	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Biserica Focșani, str. Titusului - localitate mixta
Co. C	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Sarai, str. Morilor, nr. 23A - localitate mixta (15 %)	Co. D	Mun. Ramnicu Sarai, str. Bradului nr. 2 - localitate mixta
Ajustările aplicate reprezintă diferențele în funcție de tipul, mărimea sau mărimea, pentru o proprietate comparabilă într-o zonă, în funcție de mărimea și tipul proprietății de referință.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma obținerii și comparării în cadrul analizei, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un teren în funcție de suprafața acestuia. În general, aceste ajustări sunt aplicate atunci când suprafața este diferită de cea a proprietății de referință, mărimea sau mărimea, pentru un lot de teren care a fost transformat în suprafață de teren și nu în suprafață de teren.			
Co. A	nu necesită ajustare	Co. B	cu suprafața mare, premietate, suprafața 45%
Co. C	nu necesită ajustare	Co. D	cu suprafața mare, premietate și suprafața 50%
Astfel, pentru ca prețurile să fie ajustate în funcție de suprafață, diferențele de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un teren în funcție de suprafața acestuia, în general, aceste ajustări sunt aplicate atunci când suprafața este diferită de cea a proprietății de referință, mărimea sau mărimea, pentru un lot de teren care a fost transformat în suprafață de teren și nu în suprafață de teren.			
AJUSTARE PENTRU DISTRIBUȚIA (UTILITATE) TERENULUI			
Comparabilele sunt situate în aceeași zonă (intravilan) și au aceeași utilizare (subiect), astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
AJUSTARE PENTRU CALITATEA ȘI EXTERIOARE			
Ajustările pentru calitate și exterior se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății de referință. Ajustările se aplică, de regulă, în funcție de diferențele în calitatea și exteriorul proprietăților comparabile față de cel al proprietății de referință.			
Co. A	ident - similar	Co. B	ident - similar
Co. C	ident - similar	Co. D	ident - similar
AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIE/TEREN			
Amplasamentul pe teren este un factor de determinare a valorii terenului. Punctele de vedere și accesul la teren sunt factori care influențează valoarea terenului. Amplasamentul pe teren este un factor de determinare a valorii terenului. Punctele de vedere și accesul la teren sunt factori care influențează valoarea terenului.			
Co. A	ident - similar	Co. B	ident - similar
Co. C	ident - similar	Co. D	ident - similar
Nu s-a aplicat ajustare pentru topografie întrucât caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile sunt similare cu cele ale proprietății de referință.			
AJUSTARE PENTRU UTILITATE DISPONIBILĂ			
Prezența și posibilitatea de a utiliza terenul este un factor de determinare a valorii terenului. Punctele de vedere și accesul la teren sunt factori care influențează valoarea terenului. Amplasamentul pe teren este un factor de determinare a valorii terenului. Punctele de vedere și accesul la teren sunt factori care influențează valoarea terenului.			
Co. A	utilitatea terenului proprietății - similar	Co. B	utilitatea terenului proprietății - similar
Co. C	utilitatea terenului proprietății - similar	Co. D	utilitatea terenului proprietății - similar
Nu s-a aplicat ajustare pentru utilitate disponibilă întrucât caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile sunt similare cu cele ale proprietății de referință.			
AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE			
Diferențele de formă și deschidere a terenurilor/compartimentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele asupra valorii terenului sunt de natură pozitivă sau negativă în funcție de caracteristicile terenului și de caracteristicile terenurilor/compartimentelor comparabile. Diferențele de formă și deschidere a terenurilor/compartimentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele asupra valorii terenului sunt de natură pozitivă sau negativă în funcție de caracteristicile terenului și de caracteristicile terenurilor/compartimentelor comparabile.			
A	regulată, 1 deschidere -	B	regulată, 1 deschidere -
C	nerregulată, 1 deschidere - mijloc (10 %)	D	regulată, 2 deschideri - superior (5 %)
Nu s-a aplicat ajustare pentru formă și deschidere întrucât caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile sunt similare cu cele ale proprietății de referință.			
AJUSTARE PENTRU CĂLĂȘII DE ADUCERE LA STABILUL DE TEREN CONSTRUIT			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă de obicei în cele mai multe cazuri, costul construcțiilor să fie scăzut din valoarea terenului și să nu fie inclus în valoarea terenului. În general, aceste ajustări sunt aplicate atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă de obicei în cele mai multe cazuri, costul construcțiilor să fie scăzut din valoarea terenului și să nu fie inclus în valoarea terenului.			
Co. A	nu este cazul - similar	Co. B	nu este cazul - similar
Co. C	nu este cazul - similar	Co. D	nu este cazul - similar

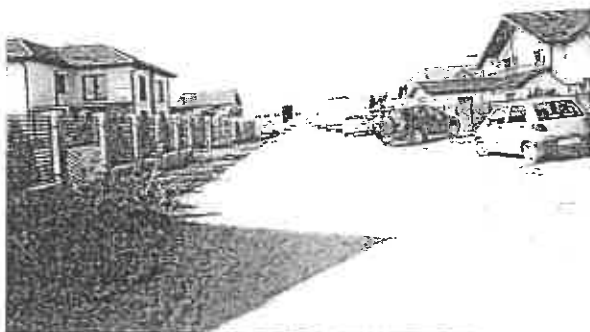
Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului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

V = 12.860 EUR, echivalent a 63.499 LEI

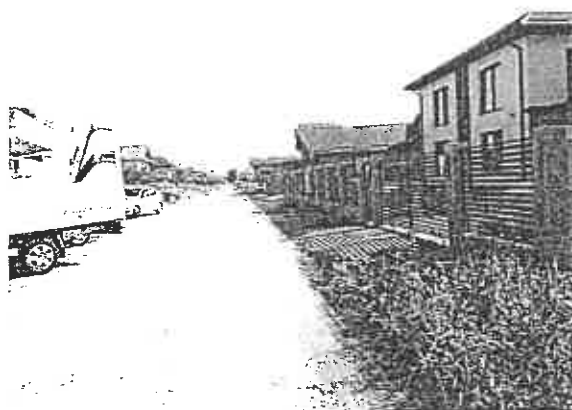
Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



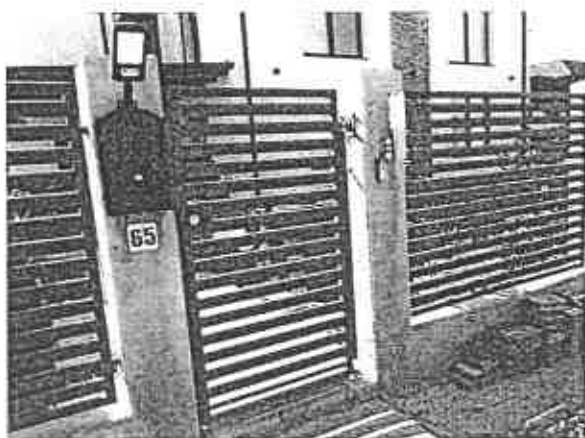
Acces si vecinatati



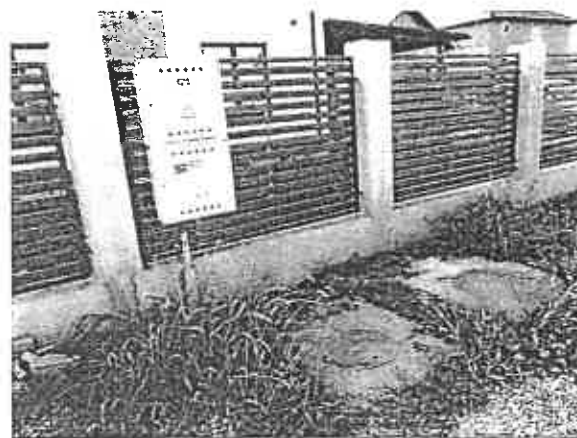
Perspectiva imobil



Perspectiva imobil



Intrare / nr postal imobil



Utilitati la limita

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

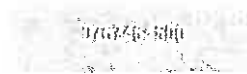
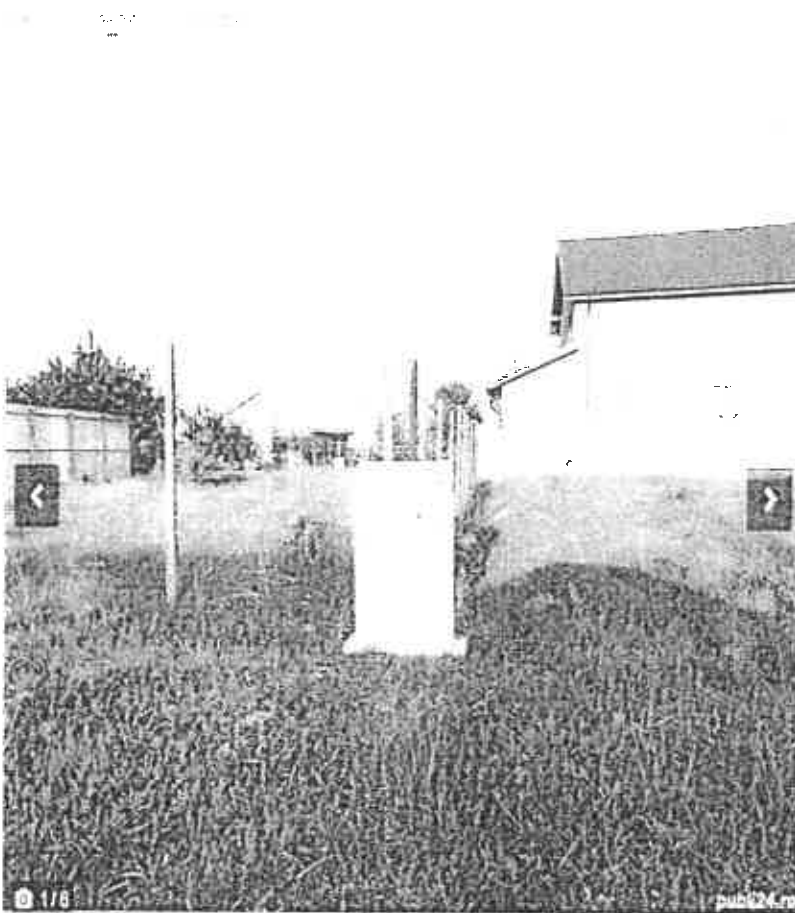


Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil



Buna ziua, interesasasa oferta
de imobiliaritate. Multumesc!



Valentiu
Distributie anuntul pe

Valentiu



Distributie anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren si casa Ramnicu Sarat cartier Bariera Focsani, vizavi de statia de cale ferata Patrom, str Oltului nr 18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate utilitatile necesare (caldura centrala, gaze, alimentare constructii). Suprafata 300 mp. Utilitati: Gaze la casa la poarta. Apa + Canal curent si electric la poarta.

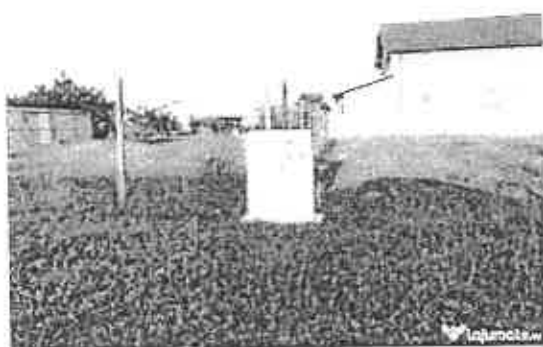
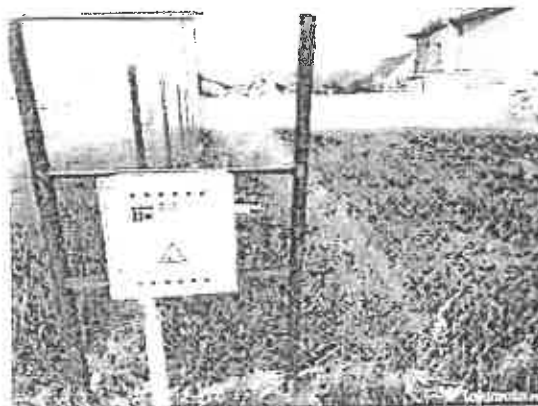
Vezi oferta pe [www.publi24.ro](#)



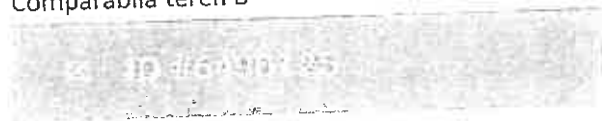
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791_d9i1ffi29f6858g.html

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

Foto din anunt



Comparabila teren B



Râmnicu Sărat (BZ)

Proprietar

+40 737 967 155



+

Acușoș la cartier

100.000 €

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



x

Tranzactie

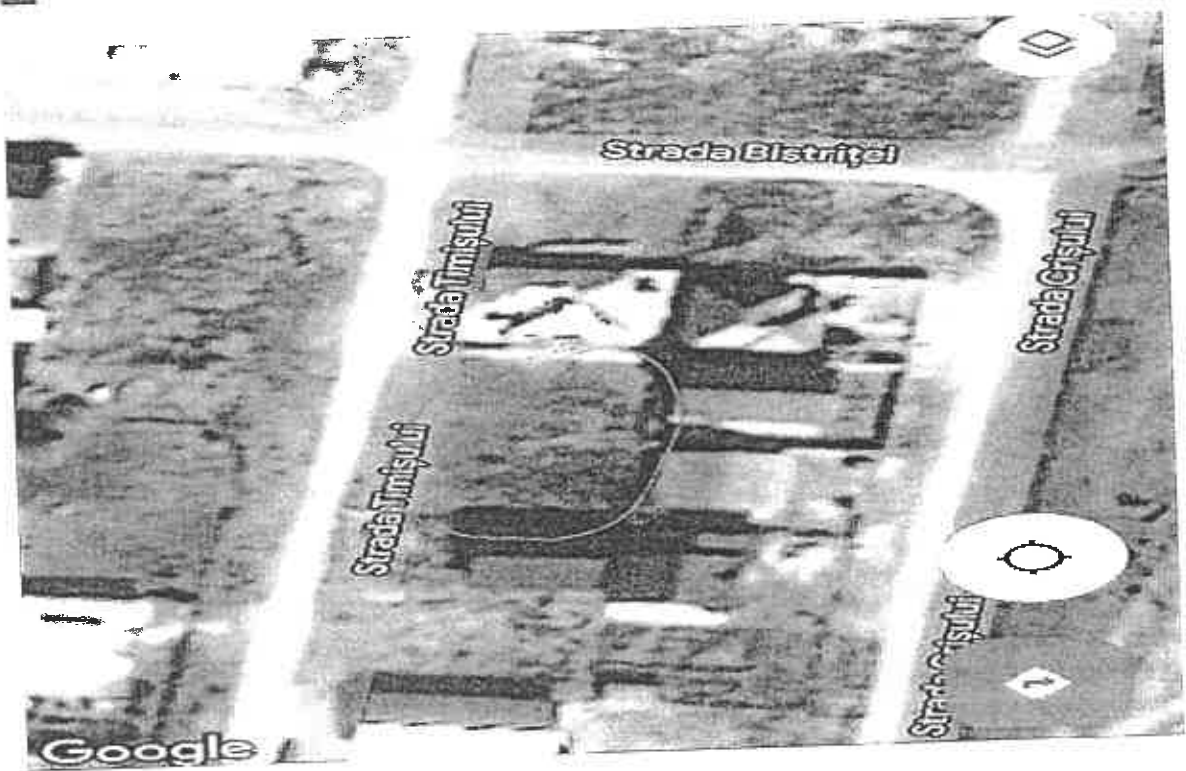
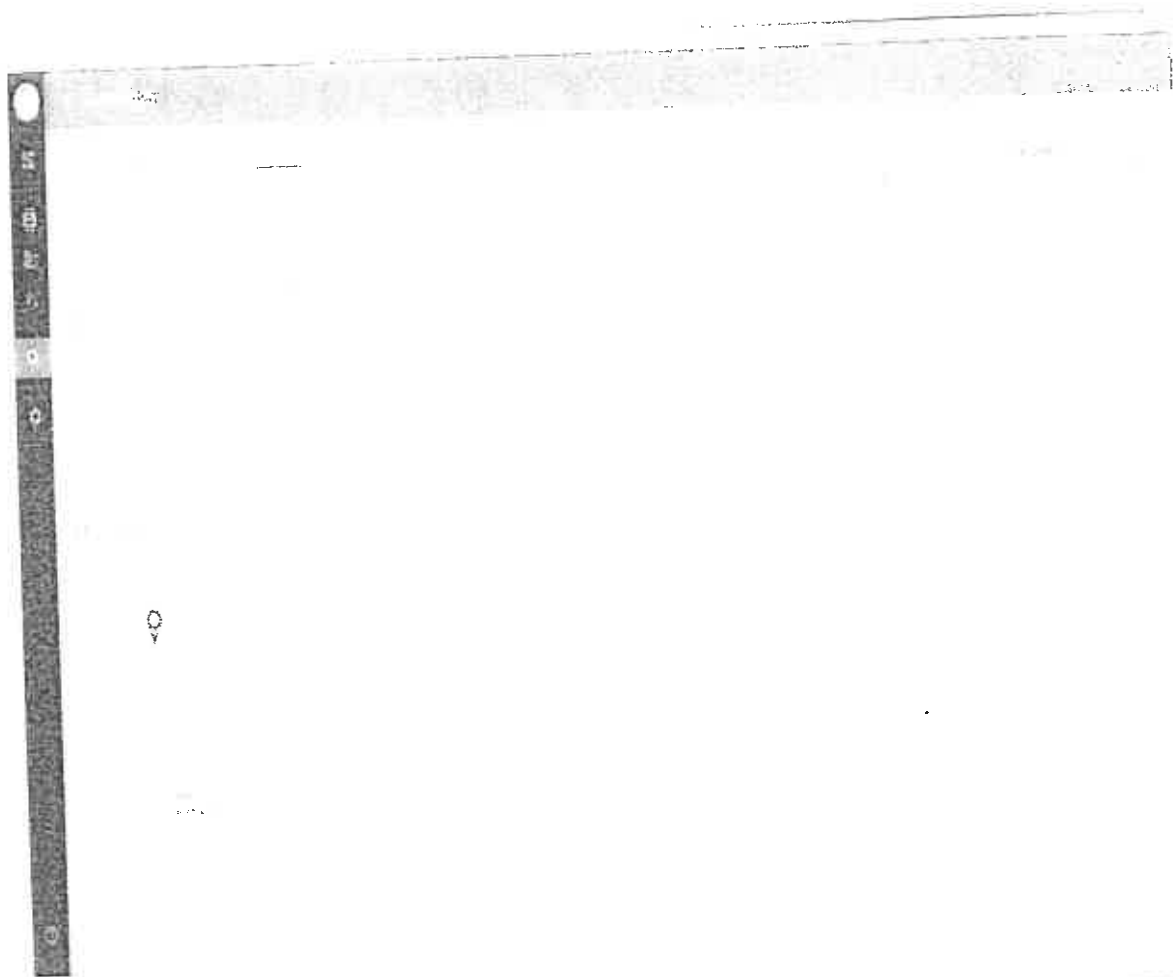
Tip proprietate

Vânzare

Teren intravilan

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4bv.html>

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



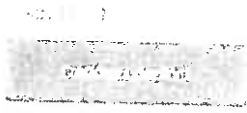
Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil



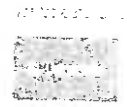
Un teren intravilan situat în cartierul Sarbi, județul Iași, în apropierea școlii nr. 10.



0755 88320



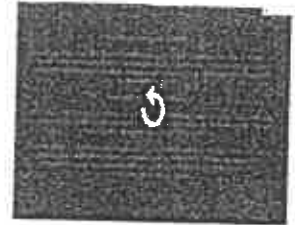
Ionuț Poparișan



Distribuie anunțul pe



1/1



Descriere

Vând teren intravilan pentru construcția a 227mp. situat în Râmniceu Săscoceni nr. 138, în limita deșeu. La telefon: 0755 88320

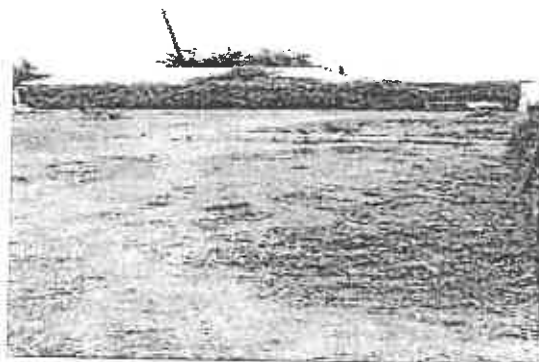
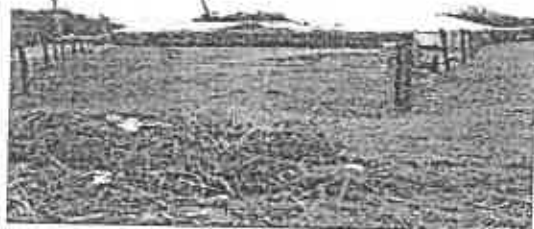
0755 88320

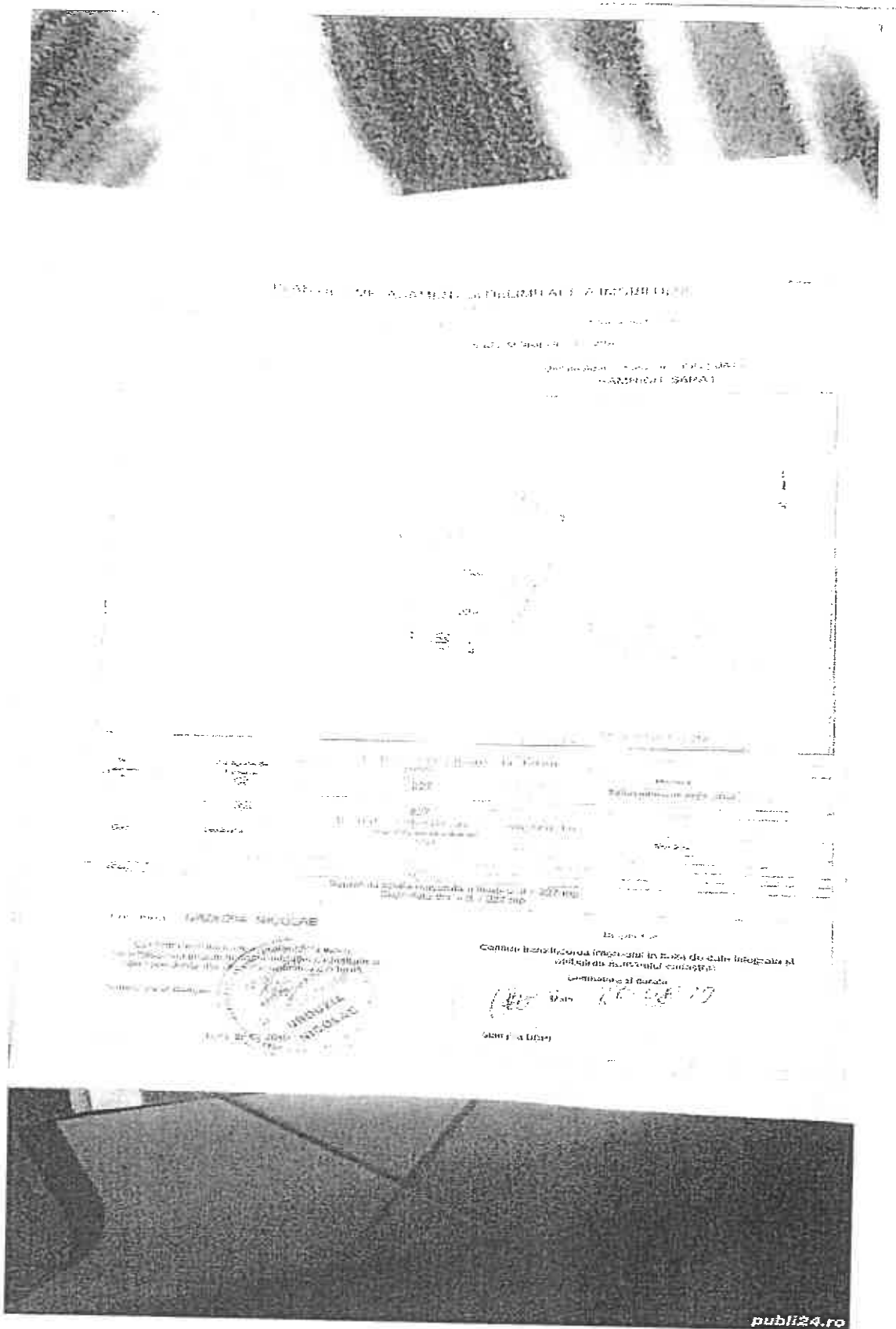
Alte imagini

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare/1830e4d8042df7e1e9fd2f316040375i.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

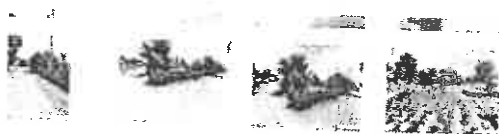




Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

Aveti o casa frumoasa, un teren intravilan, o casa de a avea o curte si o gradina dintr-o buna calitate
se afla pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Vezi descrierea completa



Buna ziua, va rog sa ma contactati la numarul de telefon 0744 000 000



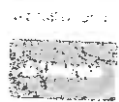
Numar de telefon

Adresa

Localitate



Papalici Alexandru



Districte si anunturi pe



700 Vile Si Apartamente

Vezi descrierea completa

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.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

