

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vanzarii si a pretului de vanzare a imobilului-teren, in suprafata de 35 mp, inscris in Cartea Funciara nr.38050 a localitatii Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 38050, imobil situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau, vanzare ce se va realiza prin perfectarea unui contract de vanzare-cumparare incheiat cu domnul Cristescu Vasile si doamna Cristescu Ileana, in baza hotararilor judecatoresti pronuntate in dosarul nr.2886/287/2018**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.11.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 69611/14.11.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Direcției Economice, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare si al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat nr. 71083/20.11.2023, in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- Dispozitiile Sentintei Civile nr.13/2020 pronuntata de Judecatoria Ramnicu Sarat (fond) in dosarul nr.2886/287/2018, avand ca obiect "*obligatia de a face*", unde Municipiul Ramnicu Sarat are calitatea de parat in contradictoriu cu domnul Cristescu Vasile, sentinta civila prin intermediul careia instanta de judecata a dispus obligarea Municipiului Ramnicu Sarat sa incheie cu numitii Cristescu Vasile si Cristescu Ileana contract de vanzare cumparare pentru terenul amplasat sub constructia locuinta in suprafata utila de de 29,24 mp, care face obiectul contractului de vanzare cumparare cu plata in rate nr.397/29.01.2009, ramasa definitiva si irevocabila la data de 17.09.2020;
- Dispozitiile Deciziei Civile nr.540/2020 pronuntata de Tribunalul Buzau in dosarul nr.2886/287/2018 (apel), avand ca obiect "*obligatia de a face*", unde Municipiul Ramnicu Sarat are calitatea de intimat in contradictoriu cu apelantul Cristescu Vasile- decizie civila prin intermediul careia instanta de judecata schimba in parte Sentinta Civila nr.13 din 08.01.2020 pronuntata de Judecatoria Rm.Sarat, in dosarul nr.2886/287/2018, in sensul ca admite cererea de chemare in judecata formulata de reclamantul Cristescu Vasile si obliga parata Unitatea Administrativ Teritoriala Municipiul Ramnicu Sarat sa incheie cu Cristescu Vasile si Cristescu Ileana, contract de vanzare cumparare pentru terenul in suprafata de 35 mp aferent

constructiei, situate in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr. 36C, judetul Buzau, care a facut obiectul contractului de vanzare cumparare cu plata in rate nr.397/29.01.2009, incheiat intre parti;

-raportul de evaluare nr.24/21.08.2023 intocmit de evaluator autorizat –Mandricel Mihai-Enigel-pentru terenul –proprietatea privata a Municipiului Ramnicu Sarat, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau, teren intravilan in suprafata de 35 mp –categoria de folosinta curti-constructii-pentru care s-a stabilit ca valoare de piata suma de 1814 euro, echivalent 8.967 lei (pret neafectat de T.V.A);

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.149173/30.10.2023 care atesta intabularea dreptului de proprietate privata asupra imobilului-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau in Cartea funciara a localitatii Ramnicu Sarat nr.38050, avand numar cadastral 38050-teren imprejmuit, calcan constructie, in favoarea Municipiului Ramnicu Sarat si drept de folosinta gratuita a aceluiasi teren in favoarea domnilor Cristescu Vasile si Cristescu Ileana;

-mentiuile procurii speciale autentificata sub nr.2078/18.05.2022 de catre B.I.N Teodorescu Mihaela, prin care este imputernicit domnul Ivan Constantin Adrian sa reprezinte interesele domnilor Cristescu Vasile si Cristescu Ileana cu privire la dobandirea in proprietate a terenului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau;

-mentiuile declaratiei de exprimare a acordului domnului Ivan Constantin-Adrian-mandatar-privind cumpararea imobilului-teren situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada A.I.Cuza nr.36C, judetul Buzau, la pretul stabilit in cuprinsul Raportului de evaluare nr.24/21.08.2023, declaratie inregistrata la sediul Primariei Ramnicu Sarat cu prilejul adresei nr.61238/09.10.2023, in numele si pentru domnii Cristescu Vasile si Cristescu Ileana;

- Certificatul de urbanism nr.132/20.10.2023 pentru informare, in scopul vanzarii imobilului-teren cu numarul cadastral 38050;

- Informarea nr.63161/18.10.2023 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;

-adresele nr.64243/23.10.2023 si nr.64251/23.10.2023 emise de Serviciul Urbanism, Compartiment Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat, care atesta ca numitii Cristescu Vasile si Cristescu Ileana nu figureaza cu debite aferente unor hotarari judecatoresti devenite definitive si irevocabile, avand ca obiect folosinta unitatilor locative apartinand Municipiului Ramnicu Sarat;

-adresele nr.64.272/23.10.2023, nr.64.188/23.10.2023, nr.63.144/24.10.2023 si nr.65.275/27.10.2023 emise de catre Compartiment Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Ramnicu Sarat, care atesta ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate Municipiului Ramnicu Sarat;

-referatul nr.68884/10.11.2023 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023;

-prevederile contractului de vanzare-cumparare cu plata in rate nr.397/29.01.2009 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnii Cristescu Vasile si Cristescu Ileana, pentru imobilul-constructie in suprafata utila de 29,24 mp, terenul in suprafata de 35 mp, situate sub constructie, atribuindu-se in folosinta gratuita pe durata existentei constructiei;

-prevederile punctelor nr.26, 28, 40, 54, 55 si 57, respective dispozitivul Deciziei obligatorii a Inaltei Curti de Casatie si Justitie nr.3/30.01.2017, care stabileste ca proprietarul constructiei are dreptul sa dobandeasca proprietatea si asupra terenului aferent acesteia si sa solicite, in caz de refuz, pe calea actiunii in justitie, obligarea la perfectarea contractului de vanzare-cumparare;

-faptul ca, nu exista la nivel de doctrina juridica si jurisprudenta, un regim juridic unanim aplicabil in privinta terenurilor aferente constructiilor instrainate in baza Legii nr.112/1995, discrepantele pornind in special de la interpretarea sintagmei "teren aferent", care se considera a fi, ori doar terenul pe care este amplasata locuinta (amprenta la sol), ori tot terenul care asigura functionalitatea constructiei ce include atat amprenta la sol cat si o suprafata minima care sa permita exercitiul folosintei asupra constructiei, excluzand curti/gradini, etc;

-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;

-fisa activ fix conform careia valoarea de inventar aferenta celor 35 mp este de 4719,23 lei;

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

-prevederile HCL nr.226/31.10.2023 privind constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local al doamnei Puscasu Cornelia, înainte de expirarea duratei normale a acestuia, ca urmare a decesului;

- prevederile HCL nr.248/31.10.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile noiembrie 2023-ianuarie 2024;

-prevederile art. 5, lit. m) și n), art.129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b) si alin.(14) coroborat cu prevederile art. 240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luând 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 imobilului-teren, in suprafata de 35 mp, inscris in Cartea Funciara nr.38050 a localitatii Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 38050, imobil situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau, in baza hotararilor judecatoresti pronuntate in dosarul nr.2886/287/2018.

**Art.2.** (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.24/21.08.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia valoarea de piata a dreptului de proprietate a imobilului-teren situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau, este de 8.967 lei (fara TVA).

(2) Se aproba pretul de vanzare a terenului precizat la art.1, pret de vanzare stabilit prin raportul de evaluare nr.24/21.08.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), in suma de 8.967 lei, 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 8.967 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.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 Municipiul Ramnicu Sarat, strada Al.Ioan Cuza nr.36C, judetul Buzau, înscris în Cartea Funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, nr. 38050, avand numărul cadastral 38050.

**Art.6.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni 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 aferentă actelor administrative.

**Art.7.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.11.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritatea calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

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

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Sava Manuela-Camelia**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 29.11.2023**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 69.611/14.11.2023

### REFERAT DE APROBARE

***La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și a prețului de vânzare a imobilului-teren, în suprafață de 35 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 38050 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 38050 - situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I. Cuza nr. 36C, județul Buzău, vânzare ce se va realiza prin perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu domnul Cristescu Vasile și doamna Cristescu Ileana, în baza hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarul 2886/287/2018.***

Având în vedere stipulațiile Sentinței Civile nr.-ul 13/2020 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat (fond) în dosarul nr. 2886/287/2018 – având ca obiect *obligatia de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de pârât în contradictoriu cu domnul Cristescu Vasile – sentință civilă prin intermediul căreia instanța de judecată a dispus obligarea Municipiului Râmnicu Sărat să încheie cu numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana contract de vânzare cumpărare pentru terenul amplasat sub construcția locuință în suprafață utilă de 29,24 mp, care face obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009, *coroborate* cu dispozițiile Deciziei Civile nr.-ul 540/2020 – pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 2886/287/2018 (apel) – având ca obiect *obligatia de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de intimat în contradictoriu cu apelantul Cristescu Vasile – decizie civilă prin intermediul căreia instanța de judecată schimbă în parte Sentința Civilă nr. 13 din 08.01.2020 pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat, în dosarul nr. 2886/287/2018, în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Cristescu Vasile și obligă pârâta Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Râmnicu Sărat să încheie cu Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 35 mp aferent construcției, situat în Râmnicu Sărat, strada I.Cuza nr. 36C, județul Buzău, care a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009 încheiat între părți, *derogatoriu de la normele juridice generale* privind vânzarea – statuate de prevederile O.U.G. 57/2019 – privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, *pe calea coercitivă* statuată de prevederile dispozitivului Deciziei obligatorii a Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.-ul 03/30.01.2017, care stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, Municipiul Râmnicu

Sărat, în calitate de proprietar al imobilului-teren din categoria de folosință curți/construcții, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat la nr.-ul 38050, având nr. cadastral 38050, a fost obligat la înstrăinarea dreptului de proprietate asupra imobilului menționat în beneficiul domnilor Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, prin perfectarea unui contract de vânzare cu aceștia ce va avea ca obiect dreptul de proprietate asupra acestuia.

Așadar, ținând seama de aspectul potrivit căruia domnia Cristescu Vasile și Cristescu Ileana au stăruit în cumpărarea imobilului de la adresa indicată, obținând pe această cale titluri executorii, consimțind totodată la achitarea prețului solicitat și obținut prin evaluarea imobilului, conform Raportului de evaluare nr.-ul 24/21.08.2023 întocmit de evaluator autorizat – Mândricel Mihai-Enigel – pentru terenul – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, teren intravilan în suprafață de 35 mp – categoria de folosință curți-construcții – pentru care s-a stabilit ca valoare de piață – suma de 1814 EURO, echivalent a 8967 lei – preț neafectat de T.V.A., apreciem necesitatea aprobării prețului de vânzare, întrucât obligativitatea vânzării a fost stabilită de cele două instanțe de judecată invocate.

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 și a prețului de vânzare a imobilului-teren – curți/construcții, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat la nr.-ul 38050, având nr. cadastral 38050, vânzare ce se va realiza prin perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu domnul Cristescu Vasile și doamna Cristescu Ileana, în baza hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarul nr. 2886/287/2018.

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







# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr.71.083/20.11.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și a pretului de vânzare a imobilului-teren, în suprafață de 35 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 38050 a localității Râmnicu Sărat, având număr cadastral 38050 - situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I. Cuza nr. 36C, județul Buzău, vânzare ce se va realiza prin perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu domnul Cristescu Vasile și doamna Cristescu Ileana, în baza hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarul 2886/287/2018.**

#### Având în vedere:

- Dispozițiile Sentinței Civile nr.-ul 13/2020 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat (fond) în dosarul nr. 2886/287/2018 – având ca obiect *obligatia de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de pârât în contradictoriu cu domnul Cristescu Vasile – sentință civilă prin intermediul căreia instanța de judecată a dispus obligarea Municipiului Râmnicu Sărat să încheie cu numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana contract de vânzare cumpărare pentru terenul amplasat sub construcția locuință în suprafață utilă de 29,24 mp, care face obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 17.09.2020;
- Dispozițiile Deciziei Civile nr.-ul 540/2020 – pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 2886/287/2018 (apel) – având ca obiect *obligatia de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de intimat în contradictoriu cu apelantul Cristescu Vasile – decizie civilă prin intermediul căreia instanța de judecată schimbă în parte Sentința Civilă nr. 13 din 08.01.2020 pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat, în dosarul nr. 2886/287/2018, în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Cristescu Vasile și obligă pârâta Unitatea Administrativ Teritorială municipiul Râmnicu Sărat să încheie cu Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 35 mp aferent construcției, situat în Râmnicu Sărat, strada I.Cuza nr. 36C, județul Buzău, care a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009 încheiat între părți;
- Raportul de evaluare nr.-ul 24/21.08.2023 întocmit de evaluator autorizat – Mândricel Mihai-Enigel – pentru terenul – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, teren intravilan în suprafață de 35 mp – categoria de folosință curți-construcții – pentru care s-a stabilit ca valoare de piață – suma de 1814 EURO, echivalent a 8967 lei – preț neafectat de T.V.A.;

- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 149173/30.10.2023, care atestă notarea dreptului de proprietate privată asupra imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat nr.-ul 38050, având nr. cadastral 38050 – teren împrejmuit, calcan construcție – în favoarea Municipiului Râmnicu Sărat și drept de folosință gratuită a aceluiași teren în favoarea domnilor Cristescu Vasile și Cristescu Ileana;
- Mențiunile Procurii speciale autentificată sub nr.-ul 2078/18.05.2022 B.I.N. Teodorescu Mihaela, prin care este împuternicit domnul Ivan Constantin Adrian să reprezinte interesele domnilor Cristescu Vasile și Cristescu Ileana cu privire la dobândirea în proprietate a terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău;
- Mențiunile declarației de exprimare a acordului domnului Ivan Constantin-Adrian-mandatar - privind cumpărarea imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I. Cuza nr. 36C, județul Buzău, la prețul stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 24/21.08.2023 – declarație înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat cu prilejul adresei nr.-ul 61.238/09.10.2023 – în numele și pentru domnii Cristescu Vasile și Cristescu Ileana;
- Stipulațiile Certificatului de urbansim nr.-ul 132/20.10.2023 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu numărul cadastral 38050;
- Informarea comună nr.-ul 63.161/18.10.2023 – a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;
- Adresele nr.-ul 64.243/23.10.2023 și 64.251/23.10.2023 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana nu figurează cu debite aferente unor hotărâri judecătorești devenite definitive și irevocabile, având ca obiect folosința unităților locative aparținând Municipiului Râmnicu Sărat;
- Adresele nr. 64.272/23.10.2023, 64.188/23.10.2023, 63.144/24.10.2023 și 65.275/27.10.2023 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că în evidențele acestui compartiment nu se regăsesc litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect creanțe datorate Municipiului Râmnicu Sărat, cu excepția litigiului din dosarul nr.-ul 2886/287/2018;
- Referatul nr.-ul 68.884/10.11.2023 al Comisiei constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023;

#### **Raportat la:**

- Mențiunile Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.-ul 397/29.01.2009, încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și domnii Cristescu Vasile și Cristescu Ileana – pentru imobilul-construcție în suprafață utilă de 29,24 mp, terenul în suprafață de 35 mp – situat sub construcție, atribuindu-se în folosință gratuită pe durata existenței construcției;
- Prevederile punctelor nr.-ul 26, 28, 40, 54, 55 și 57 , respectiv dispozitivul Deciziei obligatorii a Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.-ul 03/30.01.2017, care stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare;



- Prevederile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, cu completările ulterioare;

Față de toate considerentele invocate, s-a constatat că, la nivel de doctrină juridică și jurisprudență, nu există un regim juridic unanim aplicabil în privința terenurilor aferente construcțiilor înstrăinate în baza Legii nr.-ul 112/1995, întrucât discrepanțele pornesc din interpretarea sintagmei „teren aferent”, care se consideră a fi, ori doar terenul pe care este amplasată locuința (amprentă la sol), ori tot terenul care asigură funcționalitatea construcției ce include atât amprenta la sol cât și o suprafață minimă care să permită exercițiul folosinței asupra construcției, excluzând curți/grădini, etc. Ținând seama de hotărârile pronunțate în dosarul nr.-ul 2886/287/2018 – de către instanța de fond și instanța de control judiciar, ambele cu raportare directă la Decizia nr.-ul 03/30.01.2017 – pronunțată de Î.C.C.J., dobânditorul construcției în temeiul Legii nr.-ul 112/1995 are un drept de creanță la perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare, prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, înțelegând prin noțiunea de *teren aferent imobilelor*, terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției cât și terenul din împrejurimile construcției, necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință. Așadar, nefiind vorba despre instituirea unui drept de suprafață și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau *ope legis*, dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare la fel ca în situația construcției. Astfel, dobânditorii au două posibilități de a deveni proprietarii acestor terenuri: fie odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției operează și transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului – situația ideală, unde fiecare sunt valorificate și cuantificate atât construcția cât și terenul, fie dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, la valoarea stabilită strict pentru aceasta și ulterior, dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului, la o valoare separată, stabilită exclusiv pentru acesta din urmă, chiar dacă mențiunile Legii 112/1995 și a normelor de aplicare nu dispun cu privire la modalitatea de valorificare/cuantificare a imobilului – teren aferent.

Așadar, ținând seama de opțiunea solicitanților de a obține coercițiunea perfectării unui contract de vânzare pentru imobilul-teren situat la adresa menționată – cu toate efectele pe care vânzarea le presupune (inclusiv plata unui preț), precum și de acordul manifestat cu privire la valoarea stabilită a imobilului, raportat la hotărârile judecătorești invocate, care obligă imperativ Municipiul Râmnicu Sărat la perfectarea vânzării, precum și de lipsa posibilității atribuirii cu titlu gratuit a acestui teren, datorită acțiunii în justiție precece a solicitanților de a obține vânzarea, apreciem imperios necesară punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr.-ul nr.-ul 13/2020 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat (fond) în dosarul nr. 2886/287/2018, coroborate cu dispozițiile Deciziei Civile nr.-ul 540/2020 – pronunțată de Tribunalul Buzău în același dosar, respectiv perfectarea unui contract de vânzare cu numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, pentru imobilul-teren – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, teren intravilan în suprafață de 35 mp – categoria de folosință curți-construcții – pentru care s-a stabilit ca valoare de piață – suma de 1814 EURO, echivalent a 8967 lei – preț neafectat de T.V.A. conform Raportului de evaluare nr.-ul 24/21.088.2023 întocmit de evaluator autorizat – Mădrichel Mihai-Enigel. Astfel, vânzarea se va face direct, cu respectarea prevederilor invocate, urmând a se calcula T.V.A. la valoarea stabilită, rezultând un preț de vânzare în valoare de 10.670,73 lei (T.V.A. inclus).

Conchizând, ținând seama de toate aspectele invocate, supunem spre competentă analiză și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, Proiectul de hotărâre privind aprobarea prețului vânzării imobilului-teren – din categoria de folosință - curți/construcții, situat în


municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat la nr.-ul 38050, având nr. cadastral 38050, către domnii Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, în baza hotărârilor judecătorești pronunțate în dosarul nr. 2886/287/2018.

**Direcția Economică**  
Director executiv, ~~Tableț Anișoara~~

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



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



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



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





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

### **Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023**

№. 68884/10.11.2023



### **Referat privind situația imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr. 36C, județul Buzău**

Analizând înscrisurile dosarului, Comisia statuează următoarele:

#### **Ținând seama de:**

- Dispozițiile Sentinței Civile nr.-ul 13/2020 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat (fond) în dosarul nr. 2886/287/2018 – având ca obiect *obligăția de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de pârât în contradictoriu cu domnul Cristescu Vasile – sentință civilă prin intermediul căreia instanța de judecată a dispus obligarea Municipiului Râmnicu Sărat să încheie cu numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana contract de vânzare cumpărare pentru terenul amplasat sub construcția locuință în suprafață utilă de 29,24 mp, care face obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 17.09.2020;
- Dispozițiile Deciziei Civile nr.-ul 540/2020 – pronunțată de Tribunalul Buzău în dosarul nr. 2886/287/2018 (apel) – având ca obiect *obligăția de a face*, unde Municipiul Râmnicu Sărat are calitatea de intimat în contradictoriu cu apelantul Cristescu Vasile – decizie civilă prin intermediul căreia instanța de judecată schimbă în parte Sentința Civilă nr. 13 din 08.01.2020 pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat, în dosarul nr. 2886/287/2018, în sensul că admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Cristescu Vasile și obligă pârâta Unitatea Administrativ Teritorială municipiul Râmnicu Sărat să încheie cu Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, contract de vânzare cumpărare pentru terenul în suprafață de 35 mp aferent construcției, situat în Râmnicu Sărat, strada I.Cuza nr. 36C, județul Buzău, care a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate nr. 397/29.01.2009 încheiat între părți;
- Raportul de evaluare nr.-ul 24/21.08.2023 întocmit de evaluator autorizat – Mădriceț Mihai-Enigel – pentru terenul – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, teren intravilan în suprafață de 35 mp – categoria de folosință curți-construcții – pentru care s-a stabilit ca valoare de piață – suma de 1814 EURO, echivalent a 8967 lei – preț neafectat de T.V.A.;
- Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 149173/30.10.2023, care atestă notarea dreptului de proprietate privată asupra imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat nr.-ul 38050, având nr. cadastral 38050 – teren împrejmuit, calcan construcție – în favoarea Municipiului Râmnicu

- Sărat și drept de folosință gratuită a aceluiași teren în favoarea domnilor Cristescu Vasile și Cristescu Ileana;
- Mențiunile Procurii speciale autentificată sub nr.-ul 2078/18.05.2022 B.I.N. Teodorescu Mihaela, prin care este împuternicit domnul Ivan Constantin Adrian să reprezinte interesele domnilor Cristescu Vasile și Cristescu Ileana cu privire la dobândirea în proprietate a terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău;
  - Mențiunile declarației de exprimare a acordului domnului Ivan Constantin-Adrian-mandatar - privind cumpărarea imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I. Cuza nr. 36C, județul Buzău, la prețul stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 24/21.08.2023 – declarație înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat cu prilejul adresei nr.-ul 61.238/09.10.2023 – în numele și pentru domniile Cristescu Vasile și Cristescu Ileana;
  - Stipulațiile Certificatului de urbanism nr.-ul 132/20.10.2023 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu numărul cadastral 38050;
  - Informarea comună nr.-ul 63.161/18.10.2023 – a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat;
  - Adresele nr.-ul 64.243/23.10.2023 și 64.251/23.10.2023 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana nu figurează cu debite aferente unor hotărâri judecătorești devenite definitive și irevocabile, având ca obiect folosința unităților locative aparținând Municipiului Râmnicu Sărat;
  - Adresele nr. 64.272/23.10.2023, 64.188/23.10.2023, 63.144/24.10.2023 și 65.275/27.10.2023 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că în evidențele acestui compartiment nu se regăsesc litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect creanțe datorate Municipiului Râmnicu Sărat, cu excepția litigiului din dosarul nr.-ul 2886/287/2018;

#### **Raportat la:**

- ✚ Mențiunile Contractului de vânzare-cumpărare cu plata în rate nr.-ul 397/29.01.2009, încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și domniile Cristescu Vasile și Cristescu Ileana – pentru imobilul-construcție în suprafață utilă de 29,24 mp, terenul în suprafață de 35 mp – situat sub construcție, atribuindu-se în folosință gratuită pe durata existenței construcției;
- ✚ Prevederile punctelor nr.-ul 26, 28, 40, 54, 55 și 57 , respectiv dispozitivul Deciziei obligatorii a Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.-ul 03/30.01.2017, care stabilește că proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare;

#### **Analizând și:**

✓ Prevederile art. 21 din legea nr.-ul 112/1995 – privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, care dispun: *„Odată cu restituirea în natură și dobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor se dobândește și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente, așa cum au fost determinate la data trecerii în proprietatea statului, cu excepția suprafețelor ocupate și aferente altor construcții și dotări edilitare realizate, cu aprobări legale, după această dată”;*

✓ Prevederile art. 37 din H.G. nr.-ul 20/1996, republicată – care dispun: *„În situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege”;*

✓ Prevederile art. 27, alineatul 2<sup>3</sup> din legea nr.-ul 18/1991 – privind fondul funciar, republicată, actualizată, care statuează: „În cazul terenurilor aferente casei de locuit și anexelor gospodărești edificate anterior datei de 1 ianuarie 1990, precum și curții și grădinii din jurul acestora, proprietarii caselor de locuit, inclusiv cei care au cumpărat imobilul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, sau cei care au dobândit aceste imobile prin acte translativ de proprietate pot solicita comisiei județene emiterea titlului de proprietate în condițiile prezentei legi, cu întrunirea cumulativă a următoarelor condiții:

a) dacă deținătorii sau moștenitorii acestora figurează cu casa de locuit în registrele agricole sau registrele cadastrale ori sunt înscrise în cartea funciară și sunt înregistrate în evidențele fiscale;

b) dacă terenul este în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale și persoanele solicitante au calitatea de proprietari ai construcțiilor;

c) nu fac obiectul cererilor de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate de către alte persoane.”

✓ Prevederile art. 453 din legea nr.-ul 227/2015 – privind Codul Fiscal care definesc expresia „terenul aferent clădirii” – în materie cadastrală ca fiind terenul de sub construcție, trotuar protecție, căi de acces astfel încât aceasta să poată fi utilizată potrivit destinației.

Față de toate considerentele enumerate, Comisia, a statuat aspectul potrivit căruia, la nivel de doctrină juridică și jurisprudență, nu există un regim juridic unanim aplicabil în privința terenurilor aferente construcțiilor înstrăinate în baza Legii nr.-ul 112/1995, întrucât discrepanțele pornesc din interpretarea sintagmei „teren aferent”, care se consideră a fi ori doar terenul pe care este amplasată locuința (amprentă la sol) ori tot terenul care asigură funcționalitatea construcției ce include atât amprenta la sol cât și o suprafață minimă care să permită exercițiul folosinței asupra construcției, excluzând curți/grădini, etc, aspect derivat din interpretarea prevederilor legale analizate, care aparent sunt ambigue și lacunare în ceea ce privește categoria de terenuri la care se referă cu exactitate. Ținând seama de hotărârile pronunțate în dosarul nr.-ul 2886/287/2018 – de către instanța de fond și instanța de control judiciar, ambele cu raportare directă la Decizia nr.-ul 03/30.01.2017 – pronunțată de Î.C.C.J., dobânditorul construcției în temeiul Legii nr.-ul 112/1995 are un drept de creanță la perfectarea unui contract de vânzare-cumpărare, prin care să dobândească și dreptul de proprietate asupra terenului aferent construcției, înțelegând prin noțiunea de *teren aferent imobilelor*, terenul pe care este amplasată construcția, respectiv amprenta construcției cât și terenul din împrejurimile construcției, necesar bunei utilizări a acesteia, indiferent de categoria de folosință. Așadar, nefiind vorba despre instituirea unui drept de suprafață și nici despre o dobândire cu titlu gratuit, în temeiul legilor fondului funciar sau ope legis, dobândirea nu poate fi făcută decât prin vânzare la fel ca în situația construcției. Astfel, dobânditorii au 2 posibilități de a deveni proprietarii acestor terenuri: fie odată cu transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției operează și transmiterea dreptului de proprietate asupra terenului – situația ideală, unde fiecare sunt valorificate și cuantificate atât construcția cât și terenul, fie dobândirea dreptului de proprietate asupra construcției, la valoarea stabilită strict pentru aceasta și ulterior, dobândirea dreptului de proprietate asupra terenului, la o valoare separată, stabilită exclusiv pentru acesta din urmă, chiar dacă mențiunile Legii 112/1995 și a normelor de aplicare nu dispun cu privire la modalitatea de valorificare/cuantificare a imobilului – teren aferent.

Mai mult decât atât, în speță, numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana au solicitat instanței de fond obligarea Municipiului la perfectarea contractului de vânzare pentru imobilul-teren în suprafață de 35 mp situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I. Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, în anul 2018, anterior intrării în vigoare a Legii nr.-ul 87/2020 – care introduce în cuprinsul art. 27 din Legea nr.-ul 18/1991, alineatul 2<sup>3</sup>, modificat ulterior conform prevederilor legii nr.-ul 263/2022, ultima hotărâre, respectiv cea a instanței de control judiciar pronunțându-se la data de 17.09.2020, ulterior intrării în vigoare a Legii nr.-ul 87/2020 (iunie 2020), cu amendamentul potrivit căruia instanța de judecată nu poate dispune asupra chestiunilor care nu au fost deduse litigiului în fond – aici fiind vorba așadar de atribuirea cu titlu gratuit a dreptului de proprietate în temeiul art. 27 alin. 2<sup>3</sup> din Legea nr.-ul 18/1991.

Așadar, ținând seama de opțiunea solicitanților de a obține coercițiunea perfectării unui contract de vânzare pentru imobilul-teren situat la adresa menționată – cu toate efectele pe care vânzarea le presupune

(inclusiv plata unui preț), precum și de acordul manifestat cu privire la valoarea stabilită a imobilului, raportat la hotărârile judecătorești invocate care obligă imperativ Municipiul Râmnicu Sărat la perfectarea vânzării, precum și de lipsa posibilității atribuirii cu titlu gratuit a acestui teren, datorită acțiunii precoce a solicitanților de a obține vânzarea, Comisia în unanimitate propune punerea în aplicare a dispozițiilor Sentinței Civile nr.-ul nr.-ul 13/2020 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat (fond) în dosarul nr. 2886/287/2018, coroborate cu dispozițiile Deciziei Civile nr.-ul 540/2020 – pronunțată de Tribunalul Buzău în același dosar, respectiv perfectarea unui contract de vânzare cu numiții Cristescu Vasile și Cristescu Ileana, pentru imobilul-teren – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada A.I.Cuza nr.-ul 36C, județul Buzău, teren intravilan în suprafață de 35 mp – categoria de folosință curți-construcții – pentru care s-a stabilit ca valoare de piață – suma de 1814 EURO, echivalent a 8967 lei – preț neafectat de T.V.A. conform Raportului de evaluare nr.-ul 24/21.088.2023 întocmit de evaluator autorizat – Mădrichel Mihai-Enigel. Astfel, vânzarea se va face direct, cu respectarea prevederilor invocate, urmând a se calcula T.V.A. la valoarea stabilită.

***Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat  
nr.-ul 442/20.03.2023***

***Președinte Comisie  
Director economic - Tăbăc Anişoara***

***Membru Comisie,  
Consilier - Corbu Decebal Iulian***

***Membru Comisie,  
Consilier - Roșu Petru***

***C.O.***

***Membru Comisie,  
Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena***

***Membru Comisie,  
Consilier - Sfinteș Mihaela***

***Secretar Comisie,  
Trufașu Alina***



Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 24 / 21.08.2023

# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C,

jud. Buzau

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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

21.08.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, 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 21.08.2023, este:

**1.814 EUR, echivalent a 8.967 LEI**

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

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

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	21.08.2023	
Data inspecției	21.08.2023.	
Data evaluării	21.08.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigela, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Alexandru Ioan Cuza	
Deschidere	4,5 m	
Suprafața teren	exclusiv	35 mp suprafața măsurată
	indiviz	-
Proprietar teren	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Proprietar construcție	Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana	
Utilizare existentă	Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9442 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>1.814 EUR</b>	<b>8.967 LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimată	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 57414/03.05.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de folosinta cu titlu gratuit in favoarea Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana . Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 / str. Alexandru Ioan Cuza - Drum asfaltat public  IAR APOI PRIN:	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P, constructie ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 38050-C1, inscrisa in CF 38050, proprietatea Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 57414/03.05.2023.  -La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.	
Mentiuți	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel Mihai-Enigela*

## 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:

- ✦ Afirmățiile 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 desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✦ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<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 38050 (nr vechi -), a localității Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 38050 (nr vechi -).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 57414/03.05.2023, asupra terenului se noteaza intabulare drept de folosinta cu titlu gratuit in favoarea Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana . Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>



<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.08.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9442 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna August 2023. Data evaluării este 21.08.2023.
<b>Data raportului</b>	21.08.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.08.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extrase CF nr. cerere 57414/03.05.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral nr. 115056/26.08.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor 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</li> </ul>

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

**Ipoze semnificative speciale** -La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înaltă P, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 38050-C1, înscrisă în CF 38050, proprietatea Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 57414/03.05.2023.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții. 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 (narrativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

evaluatoarei) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatoarei autorizată 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 57414/03.05.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 35 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N-nr cad 34595; la V- nr cad 35616, la S- alee acces, La E- nr cad 37096; situat în Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, jud. Buzau , nr. cadastral 38050, înscris în CF 38050, 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 mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din blocuri, 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	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier  
*Caracteristici fizice:*

- Suprafața terenului: S = 35 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 4,5 ml
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

str. Alexandru Ioan Cuza

Drum asfaltat

public

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

- **Utilități:**
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă – la limita
  - Rețea urbană de apă: existentă – la limita
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă – la limita
  - Rețea urbană de canalizare: existentă – la limita
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observații:* -

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

**Caracteristici juridice:**

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

**Caracteristici economice:**

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

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

*-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P, constructie ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr cad 38050-C1, inscrisa in CF 38050, proprietatea Cristescu Vasile Si Cristescu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 57414/03.05.2023.*

**Date privind impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

✓

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

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

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

În această 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 clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterala: 4,5 ml.
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier 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 mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier.

## 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 din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se 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 ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orase 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 ca acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în 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 schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 53-55 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 5%-10%  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

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

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

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

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

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

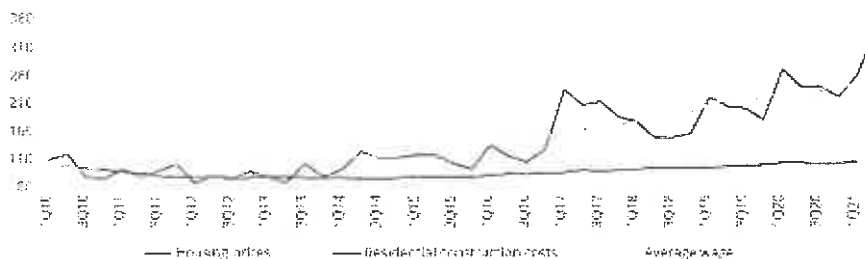
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată 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: Zillow, Zillow, LLC

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

### Pasul 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 afluxul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediana a mun. Ramnicu Sarat, subzona Fan Curier.

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

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

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

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

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



## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 53-55 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 (motivată), 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 relative de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**1.814 EUR, echivalent 8.967 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:

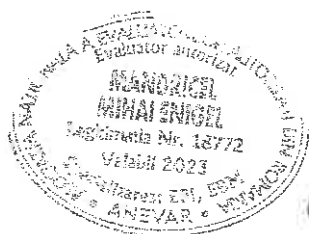
Metoda comparațiilor relative = **1.814 EUR**

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.



*Măndricea*

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. 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 relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**1.814 EUR, echivalent 8.967 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9442 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



## 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 priveliștea.

Etapile 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 COLECTARE 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. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• 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.

• Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	55 €	53 €	55 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	35 mp	550 mp	700 mp	602 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, jud. Buzau - plan secundar	Mun. Râmnicu Sarat, str. Al. I. Cuza, nr. 56 - la E85/bulevard	Mun. Râmnicu Sarat, str. Pinului, nr. 3	Mun. Râmnicu Sarat, str. Armoniei, nr. 9
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	neregulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	casa demolabila	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
SUPRAFATA (mp)	35 mp	550 mp	700 mp	602 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		55 €/mp	53 €/mp	55 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț unitar (€/mp)		52 €/mp	50 €/mp	52 €/mp
<i>Elemente specifice tranzacției</i>				
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, jud. Buzau - plan secundar	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. I. Cuza, nr. 56 - la E85/bulevard	Mun. Ramnicu Sarat, str. Pinului, nr. 3	Mun. Ramnicu Sarat, str. Armoniei, nr. 9
<i>Comparabilitate</i>		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>				
SUPRAFATA	35 mp	550 mp	700 mp	602 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	neregulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	casa demolabila	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		1	0	0
SIMILARĂ		8	9	10
INFERIOARĂ		1	1	0
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>				
<b>COMPARABILITATE GLOBALA</b>				
Comparabila C	52 €/mp	SIMILARĂ		
	<b>52 €/mp</b>		<b>1.814 €</b>	<b>8.967 lei</b>
Comparabila A	52 €/mp	SIMILARĂ		
Comparabila B	50 €/mp	INFERIOARĂ		
4,9442 lei/€ (curs BNR)				



*Măndricel*

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.  
Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 52 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație superioară, o suprafață de 550 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografeii, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (da), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (LOCALIZARE, ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 52 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 50 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 700 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografeii, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (da), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (ALTE ELEMENTE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mare de 50 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 52 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 602 mp (similare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografeii, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (da), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar eferitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 52 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 52 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 1.814 EUR, echivalent a 8.967 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



*Măndricel Mihai-Enigel*

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces și vecinătăți



Perspectivă imobil



Nr postal



Perspectivă imobil

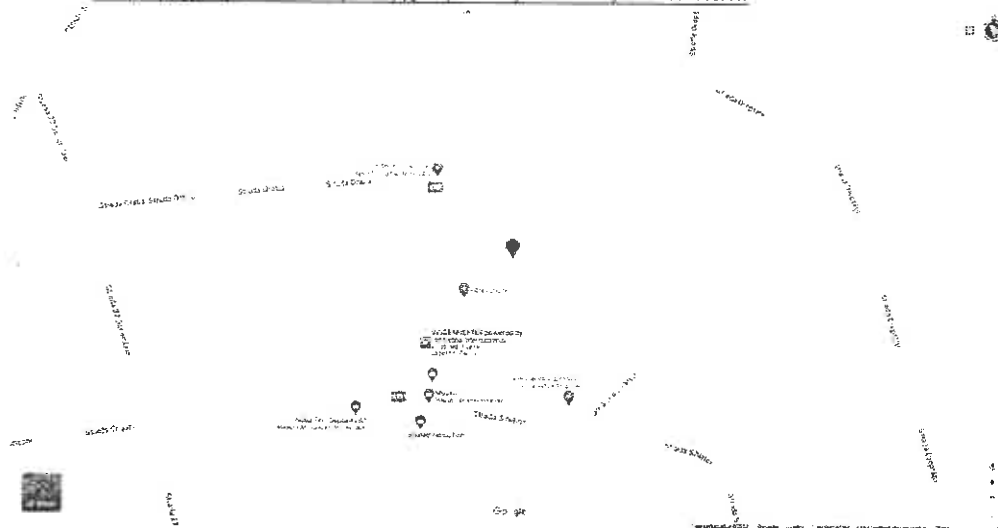


Perspectivă imobil

Anexa nr. 3 – Localizare in zona

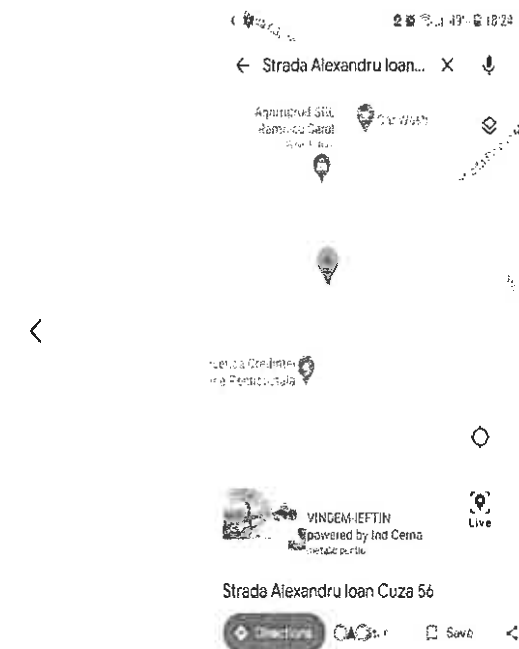


Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**



Postat: 04 august 2023

**Teren de vanzare**

**30 000 €** Prețul e negociabil

RATA DE LA: 740 LEI

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică  Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) VidaXL: [Sute de articole la reducere!](#)

**DESCRIERE**

Teren intravilan cu deschidere la DN/E85, strada Alexandru Ioan Cuza nr 56, dotat cu apa, canalizare, energie electrica, gaze

ID: 25771176

Vizualizare

Raportează

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhsc2u.html?reason=seller\\_profile](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDhsc2u.html?reason=seller_profile)

55 E/mp, str. Al. I. Cuza, nr. 56, la E85/bd., mai favorabil, aprox. 550 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile, neregulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ



carolina huncu

04 august 2023  
 Postat pe 04 august 2023

Trimite mesaj

☎ 073 419 2172

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE

**KIWI FINANCE™**  
 Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

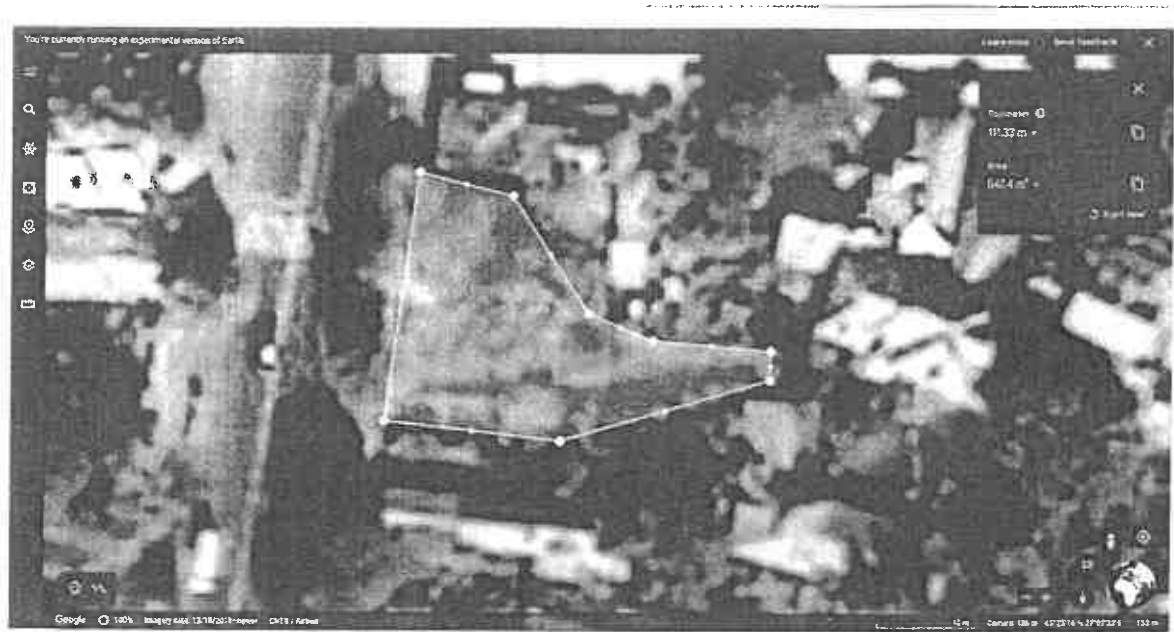
AM NEVOIE SA IMPRUMUT

124950 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN

360 Luni





## Comparabila teren B



## VANZATOR



Vladi

100% pozitiv din 2021  
 100% pozitiv

076 848 4855

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător &gt;

## LOCALIZARE

Ramnicu Sarat,  
Buzau



Postat 12 iunie 2022

// Teren Intravilan // RM SARAT //

**37 000 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Extravilan / intravilan, Intravilan Suprafata utila: 60 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

DE VANZARE  
 TEREN INTRAVILAN 555 mp IN ACTE  
 PE TEREN SUNT Aproape 700 mp  
 LOCALITATE : RM SARAT  
 PE TEREN ESTE O CASA DEMOLABILA  
 Deschiderea la Strada Este Aproximativ 20 m .  
 ADRESA : STRADA PINULUI NR 3  
 ESTE FOARTE APROAPE DE DEP DE MATERIALE DE CONSTRUCTII 9 TEI DP E 85 APROXIMATIV 100 M .  
 APROAPE DE HANUL POENITA APROXIMATIV 500 M .  
 UTILITATI :  
 Curent  
 Apa  
 Gaze { Sunt la Poarta (rb Trase )  
 Acte in Regulă !!  
 Rog Seriozitate !!  
 Preț : 37.000 EURO DISCUTABIL !!

Relati la Telefon : 0768.48.48.55.

ID 226656423

Vizualizari 336

Raportaza

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-555-mp-rm-sarat-ID#0Z95.html>

53 E/mp, str. Pinului, nr. 3, 700 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile, regulata, casa demolabila, informatii obtinute telefonic

## Comparabila teren C

## Teren intravilan ramnicu sarat

Buzau, Ramnicu Sarat  [Vezi pe harta](#)**33 100 EUR negociabil**

0740559176



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adauga fisier ?

Titlu

 Fa oferta

 Vizualizari: 420

 Raporteaza

**Doru Teodorescu**

Vezi toate anunturile

 Urmareste

Distribuie anuntul pe



## Descriere

Terenul are deschidere la stradă 14,5 m.

Dispune de canalizare și curent electric.

E localizat pe strada Armoniei, la numărul 9, Ramnicu Sarat, jud. Buzau.

602 m pătrați cu 55 km

0740559176

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/94843i56h6467280129gh95gfd8fid47.html>

55 E/mp, str. Armoniei, nr. 9, 602 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile, regulata, informatii obtinute telefonic

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 61897 din 20.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 132 din 20.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 38050 \*\*)

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. 61897 din 11.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Al. Ioan Cuza nr. 36C  
bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/ Nr. C.F. 38050/  
Nr. cadastral 38050

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,  
aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de  
valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011

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-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate privata de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale  
acestora: constructia este monument istoric - Casa arh. Petre Antonescu, cod LMI BZ-II-m-B-02541

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii si constructia C1  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P,P+1,P+2,  
conform prevederi U.T.R. 5 din P.U.G. Ramnicu Sarat  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.:

**Permisuni:** se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile /se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte /pe str. Al. I. Cuza si str. Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii (croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri) /se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.

**Conditionari si restrictii:** regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Al. Ioan Cuza /limita aliniament front construit nou la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii /pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor /se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

**Inaltimea maxima admisa:** regim de inaltime max. P+2 ( $H_{ax\ total} = - / H_{ax\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$ )

$S_{teren} = 35\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

**Echiparea cu utilitati a zonei:** apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefoane

**Circulatia pietonilor si auto, accesul auto si parcajele necesare in zona:** se fac din strada Al. Ioan Cuza

**Mod de executie:** in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare in scopul autorizarii lucrarilor de constructii/desfiintare:** documentatiile tehnice D.T. ce se inainteaza 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 ml /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

**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 38050**

\*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. OBLIGATIILE 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. Sfantul 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 urmatoarele 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 si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentatie tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catre 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):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau       Alte avize/acorduri: \_\_\_\_\_  
 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 Buzau

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-Davidoiu 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 20.10.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei 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. Nicolae Bălcescu nr. 1, Râmnicu Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

**Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului  
Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023**

**Nr. 63161/18.10.2023**

### INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat 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 Rm. Sarat, prin prezenta acestora,

*certifica faptul ca imobilul – teren situat in Municipiul Rm. Sarat, , str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 36C, judetul Buzau, avand numarul cadastral 38050, inscris in Cartea Funciara nr. 38050 Rm. Sarat, in suprafata de 35 mp si constructia identificata pe acest teren (C1) inscrisa in Cartea Funciara nr. 38050-C1 Rm. Sarat, nu au facut obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 ( Legea 10/ 2001)*

**Presedinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de  
proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat,**

**Primar  
Cirjan Sorin Valentin**



**Presedinte 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 Rm. Sarat  
Cons. Jr. Scirlet Dorian**