

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, numar cadastral 37277, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, in vederea punerii in acord a situatiei de fapt cu prevederile Sentintei Civile nr.74/16.02.2023, ramasa definitiva, prin neapelare, la data de 07.04.2023, coroborat cu incetarea contractului de comodat nr.1/11.01.2021 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.9932/16.02.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al structurii Arhitect Sef, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.10079/19.02.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.7633/07.02.2024, formulata de catre domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel, conform careia se solicita acordarea dreptului de superficie in vederea exercitarii folosintei terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, parcela nr.160, strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru imobilul cu destinatia locuinta, edificat pe acest teren, fara a detine autorizatie de construire, insotita de memoriul tehnic pentru obiectivul construire locuinta parter (initiat pentru obtinerea certificatului de urbanism), plan de incadrare in zona si plan de situatie ;

- contractul de comodat nr.1/11.01.2021 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau si procesul-verbal nr.1/11.01.2021 privind predarea-primirea parcelei nr.160 din Cartierul Alecu Bagdat, strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala;

-mentiuile Sentintei Civile nr.74/16.02.2023 pronuntata de Judecatoria Ramnicu Sarat in dosarul nr.2846/287/2022, care dispune obligarea paratului Moldoveanu Ionut-Gabriel la desfiintarea lucrarilor de constructii executate la imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, reprezentand constructie cu destinatia de locuinta, cu regim de inaltime –parter, aflata la stadiul fizic de fundatie din beton, structura si pereti din lemn, acoperis sarpanta din lemn si invelitoare din tabla, edificata fara autorizatie de construire, in cazul in care paratul nu obtine in termen de 1 an, de la data ramanerii definitive a hotararii, autorizatia de construire pentru acest imobil, avand astfel termen pana la data de 07.04.2024 ;

-faptul ca domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel nu a respectat obligatiile contractuale izvorate din prevederile contractului de comodat nr.1/11.01.2021, in sensul ca nu a obtinut autorizatie de construire pentru imobilul-constructie edificat pe terenul, proprietate privata a Municipiului Rm.Sarat, aspect ce atrage incidenta prevederilor art.6.1, lit.d) si lit.h), imprejurari care la randul lor atrag incetarea contractului de comodat si implicit pierderea beneficiului folosintei gratuite ;

-certificat de atestare fiscala nr.10063/19.02.2024 emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;

- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile.....*” si urmatoarele din Noul Cod Civil;

-caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea renoirii);

-prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata; -prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil;

-adresele nr.8246/13.02.2024 si nr.9132/14.02.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantul;

-adresa nr. 8622/13.02.2024 a Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat

coroborata cu adresa nr.23366/13.04.2023 a aceluasi compartiment, adresa transmisa Serviciului Impozite si Taxe Locale, respectiv faptul ca au fost achitate cheltuielile de judecata in suma de 20 lei cu chitanta seria 44845 nr.100914/16.02.2024, depusa, in copie, cu adresa nr.9897/16.02.2024 ;

-adresa nr.8796/13.02.2024 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.9273/14.02.2024 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;

-adresa interna nr.8671/13.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului suprafetei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.34/26.01.2024 inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.5425/29.01.2024, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-referatul nr.8245/12.02.2024 intocmit de Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic privind propunerea de incheiere a unui contract de suprafacie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.570/04.01.2024 aferent numarului cadastral 37277 (numar carte funciara 37277 Rm.Sarat);

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

-faptul ca acordarea dreptului de suprafacie este necesara in vederea obtinerii autorizatiei de construire si implicit a punerii in aplicare a dispozitivului Sentintei civile nr.74/16.02.2023, pronuntata de Judecatoria Ramnicu Sarat in dosarul nr.2846/287/2022, ramasa definitiva prin neapelare, la data de 07.04.2023 ;

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se retrage dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 300 mp, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, apartinand

domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, transmis conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, domnului Moldoveanu Ionut-Gabriel, urmare a prevederilor art.6.1, lit.d) si lit.h) din Contractul de comodat nr.1/11.01.2021.

(2) Contractul de comodat nr.1/11.01.2021, respectiv procesul-verbal avand acelasi numar, incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a parcelei nr.160 din Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, judetul Buzau, respectiv predarea-primirea parcelei nr.160 din Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, judetul Buzau, isi inceteaza aplicabilitatea.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, in vederea punerii in acord a situatiei de fapt cu prevederile Sentintei Civile nr.74/16.02.2023, ramasa definitiva, prin neapelare, la data de 07.04.2023, catre domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau, cu domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel.

Art.4. Dreptul de superficie prevazut la art.1 se constituie pe o durata de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor parti.

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 2.269,36 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 8671/13.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate.

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

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

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

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

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

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

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator

prin excluderea parcelei nr.160 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 160 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Alecu Bagdat, strada Cincinat Pavelescu nr.6, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, structura Arhitect Sef, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv domnul Moldoveanu Ionut-Gabriel

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.02.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

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

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

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 29.02.2024**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 9932/16.02.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parceta 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, număr cadastral 37277, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime parter, în vederea punerii în acord a situației de fapt cu prevederile Sentinței Civile nr. 74/16.02.2023, rămasă definitivă prin neapelare, la data de 07.04.2023, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și domnul Moldoveanu Ionuț-Gabriel

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

În temeiul Contractului de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului și Moldoveanu Ionuț-Gabriel, în calitate de beneficiar, având ca obiect predarea-primirea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parceta 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, beneficiarul a executat construcția C1, regim de înălțime parter, suprafață construită la sol de 29,25 mp, edificată în anul 2021, neîntabulată, cu destinația de locuință și fără a deține autorizație de construire.

Față de aceste considerente, între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de reclamant în contradictoriu cu pârâțul Moldoveanu Ionuț-Gabriel, a fost tranșat litigiul din dosarul nr.-ul 2846/287/2022 – aflat pe rolul Judecătoria Râmnicu Sărat – având ca obiect autorizație desființare lucrări, sens în care s-a pronunțat Sentința Civilă nr.-ul 74/16.02.2022, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 07.04.2023, care dispune cu privire la - obligarea pârâțului Moldoveanu Ionuț Gabriel la desființarea lucrărilor de construcții executate la imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, reprezentând construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în cazul în care pârâțul nu obține în termen de 1 an, de la data rămânerii definitive a hotărârii, autorizația de construire pentru acest imobil – beneficiind astfel de termen până la data de 07.04.2024.

Ținând seama de:

- solicitarea nr. 7633/07.02.2024 formulată de domnul Moldoveanu Ionuț-Gabriel, conform căreia se solicită încheierea unui contract de suprafață pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Alecu Bagdat (parceta 160), strada Cincinat Pavelescu, nr. 6, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construire – în beneficiul termenului acordat de instanța de judecată.
- Mențiunile Sentinței Civile nr.-ul 74/16.02.2023 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat în dosarul nr.-ul 2846/287/2022 – care dispune obligarea pârâțului Moldoveanu Ionuț Gabriel la desființarea lucrărilor de construcții executate la imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat,

strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, reprezentând construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în cazul în care pârâțul nu obține în termen de 1 an, de la data rămânerii definitive a hotărârii, autorizația de construire pentru acest imobil – având astfel termen până la data de 07.04.2024.

- mențiunile art. 4.2 lit d), e), f), coroborate cu prevederile art. 6.1 lit. d) și h) din Contractul de Comodat nr. 01/11.01.2021;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”;
- faptul că dreptul de suprafață se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, fiind justificat și în interesul economic al Municipiului Râmnicu Sărat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de suprafață contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de suprafață să se constituie cu titlu oneros.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcela 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, număr cadastral 37277, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Moldoveanu Ionuț-Gabriel, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 10.079/19.02.2024

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcele 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, număr cadastral 37277, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime parter, în vederea punerii în acord a situației de fapt cu prevederile Sentinței Civile nr. 74/16.02.2023, rămasă definitivă prin neapelare, la data de 07.04.2023, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și domnul Moldoveanu Ionuț-Gabriel

Având în vedere:

- Solicitarea nr. 7633/07.02.2024 formulată de domnul Moldoveanu Ionuț-Gabriel, conform căreia se solicită acordarea dreptului de suprafață în vederea exercitării folosinței terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Alecu Bagdat (parcele 160), strada Cincinat Pavelescu, nr. 6, județul Buzău, în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilul cu destinația de locuință - edificat pe acest teren;
- Contractul de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Moldoveanu Ionuț-Gabriel, având ca obiect atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței construcției, a terenului în suprafață de 300 mp cu destinația de construire locuință proprietate personală, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcele 160), strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău.

- Mențiunile Sentinței Civile nr.-ul 74/16.02.2023 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat în dosarul nr.-ul 2846/287/2022 – care dispune obligarea pârâtului Moldoveanu Ionuț-Gabriel la desființarea lucrărilor de construcții executate la imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, reprezentând construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în cazul în care pârâtul nu obține în termen de 1 an, de la data rămânerii definitive a hotărârii, autorizația de construire pentru acest imobil – având astfel termen până la data de 07.04.2024.
- Aspectul potrivit căruia, domnul Moldoveanu Ionuț-Gabriel nu a respectat obligațiile contractuale statuate în sarcina sa prin prisma prevederilor Contractului de comodat nr. 01/11.01.2021, în sensul că nu a obținut autorizație de construire pentru imobilul-construcție, edificat pe terenul – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat, aspect ce atrage incidența prevederilor art. 6.1 lit. d) și lit. h) – împrejurări ce la rândul lor atrag încetarea contractului de comodat și implicit pierderea beneficiului folosinței gratuite;
- Împrejurarea potrivit căreia, prin prisma sentinței civile nr.-ul 74/16.02.2023 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat – definitivă și irevocabilă la data de 07.04.2023, instanța de judecată instituie în beneficiul domnului Moldoveanu Ionuț Gabriel, termenul de un an de la data rămânerii definitive a hotărârii civile, în vederea obținerii autorizației de construire pentru amplasamentul – construcție, edificat pe terenul în speță;
- ~~Faptul că solicitantul nu figurează cu debite restante la bugetul local derivate din taxe și impozite aferente clădiri și terenuri și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform adreselor 8796/13.02.2024, 8246/13.02.2024, 8622/13.02.2024 și 9132/14.02.2024 – emise de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, precum și de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, cheltuielile de judecată specificate în cuprinsul adresei nr. 8622/13.02.2024 fiind achitate conform chitanței Seria 44845, nr. 100914/16.02.2024, depusă cu prilejul adresei nr. 9897/16.02.2024;~~
- Informarea nr. 9273/14.02.2024 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, prin președinții acestora, conform căreia se certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu, numărul 6, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a

dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001)

- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 37277/04.01.2024 în care este înscrisă întabularea dreptului de comodat în favoarea domnului Moldoveanu Ionuț-Gabriel;
- Mențiunile Memoriului tehnic pentru obiectivul *construire locuință parter*, alături de planul de amplasament și delimitare a imobilului teren și construcție situat la adresa menționată;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

Luând în considerare:

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- Faptul că în conținutul dreptului de superficie se găsesc atribute ale dreptului de proprietate care continuă să aparțină proprietarului terenului și atribute ale aceluiași drept, asupra aceluiași teren, ce sunt exercitate de către superficial. Astfel, prin constituirea superficiei, proprietarul terenului continuă a avea elementul psihologic al posesiei aceluși teren, precum și dreptul de dispoziție juridică asupra acestuia; proprietarul va putea înstrăina terenul său, însă în starea juridică în care se află terenul în patrimoniul său, respectiv grevat de existența dreptului de superficie. La rândul său, superficialul dobândește dreptul de a stăpâni acel teren cu elementul psihologic specific dezmembrămintelor dreptului de proprietate, adică exercită o posesie “specifică” asupra terenului, corespunzătoare dreptului său de superficie.
- Caracteristicile dreptului de superficie, respectiv:
 - ⚡ drept real imobiliar (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - ⚡ constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate, nuda proprietate aparținând proprietarului de drept al imobilului, dreptul de folosință fiind dobândit de superficial;
 - ⚡ drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- Aspectul potrivit căruia, întrucât nu au fost respectate clauzele contractului de comodat nr. 01/11.01.2021, în sensul că domnul Moldoveanu Ionuț Gabriel nu a obținut autorizația de construire edificând o construcție cu destinația de locuință, fără respectarea prevederilor

- contractuale și legale pe terenul – proprietatea privată a municipiului Râmnicu Sărat, se impune încetarea împrumutului cu folosință gratuită instituit în favoarea solicitantului;
- Împrejurarea potrivit căreia, instanța de judecată a instituit ca beneficiu în favoarea domnului Moldoveanu Ionuț Gabriel termenul de un an în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilul edificat pe terenul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, termen care se împlinește la data de 07.04.2024;
 - Faptul că acordarea dreptului de suprafață este necesară în vederea obținerii autorizației de construire și implicit a punerii în aplicare a dispozitivului Sentinței Civile nr.-ul 74/16.02.2023 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat în dosarul nr.-ul 2846/287/2022 – care dispune obligarea pârâtului Moldoveanu Ionuț-Gabriel la desființarea lucrărilor de construcții executate la imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, reprezentând construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în cazul în care pârâtul nu obține în termen de 1 an, de la data rămânerii definitive a hotărârii, autorizația de construire pentru acest imobil;
 - Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 8245/12.02.2024;
 - Adresa nr. 8671/13.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței pentru anul 2024 de **2.269,36 lei/an**;
 - Aspectul potrivit căruia, dreptul de suprafață poate lua naștere prin convenție sau prin testament, iar pentru a fi valabilă convenția de constituire, aceasta urmează a fi încheiată în formă autentică, întrucât, prevederile art. 693 alin (2) NCC dispun că dobândirea dreptului de suprafață este supusă dispozițiilor privitoare la cartea funciară, iar potrivit art. 1244 din NCC, în afara cazurilor prevăzute de lege, convențiile prin care se strămută sau se constituie drepturi reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară, trebuie încheiate, sub sancțiunea nulității absolute, în formă autentică.

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

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcela 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, număr cadastral 37277, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în anul 2021, către Moldoveanu Ionuț-Gabriel, coroborat cu încetarea

Contractului de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Moldoveanu Ionuț-Gabriel, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Urmare a prevederilor art. 6.1 litera d) și litera h) din Contractul de Comodat nr.-ul 01/11.01.2021, se retrage dreptul de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcele 160), str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzău, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 – privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, domnului Moldoveanu Ionuț-Gabriel.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

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

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,

Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena

Arhitect Șef,

Ing. Teodorescu Dragoș-Daniel

Avizat,

Serviciul Buget - Contabilitate

Cons. sup. Manea Simona

Avizat,

Comp. Administrare Patrimoniu și Evidență Rețele Utilitare

Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

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

Și

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

Proprietarul și Superficiarul fiind numiți împreună **“Partile”** și separate **“Partea”**. Având în vedere HCL nr. _____ / _____, în temeiul art. 693-702 din Noul Cod Civil, partile au decis să încheie prezentul Contract de Constituire a dreptului de suprafață, denumit în continuare **“CONTRACTUL”** în fața notarului public, astfel:

II. Obiectul Contractului:

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

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire.

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

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

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

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

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

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de _____ lei/an, corespunzător anului 2024.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

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

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

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

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

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

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

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

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

Drepturile proprietarului terenului:

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

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

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

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul

național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

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

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

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

Obligațiile superficialiarului:

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

(2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să respecte Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului;

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE

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

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

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

c) prin pierderea construcției;

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

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

f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat

celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

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

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

Art. 13 (1) Părțile prezentului contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și/sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră și cazul fortuit.

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

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

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

XI. CLAUZE SPECIALE

Art. 14. (1) În caz de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție, în baza unui act autentic notarial, dreptul de suprafață acordat pentru vânzător va fi constituit în favoarea cumpărătorului prin act autentic notarial, păstrându-se aceleași clauze contractuale din contractul de suprafață deținut de vânzător, inclusiv prețul suprafeței de la momentul încheierii actului notarial de înstrăinare a imobilului-construcție/stadii construcție.

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

Proprietar

Supraficiar



ROMÂNIA

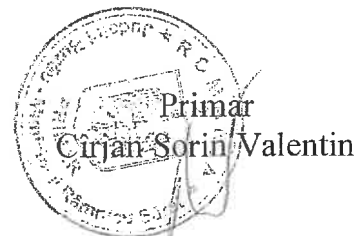
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 8245/12.02.2024



REFERAT

de propunere a încheierii unui contract de suprafață

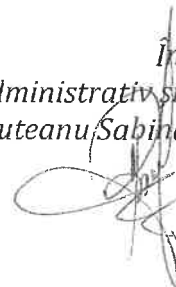
Având în vedere:

- Cererea nr. 7633/07.02.2024 formulată de domnul Moldoveanu Ionuț Gabriel, conform căreia se solicită constituirea unui drept de suprafață pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Alecu Bagdat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, parcela nr. 160, județul Buzău, în suprafață de 300 de mp, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat sub nr. 37277, având nr. cadastral 37277, urmare a edificării pe terenul în speță a unei construcții neautorizate;
- Mențiunile Sentinței Civile nr.-ul 74/16.02.2023 – pronunțată de Judecătoria Râmnicu Sărat în dosarul nr.-ul 2846/287/2022 – care dispune obligarea pârâtului Moldoveanu Ionuț Gabriel la desființarea lucrărilor de construcții executate la imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, reprezentând construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire, în cazul în care pârâtul nu obține în termen de 1 an, de la data rămânerii definitive a hotărârii, autorizația de construire pentru aceste imobile – având astfel termen până la data de 07.04.2024
- Contractul de comodat nr. 01 din 11.01.2021 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Moldoveanu Ionuț-Gabriel, având ca obiect atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței construcției, a terenului în suprafață de 300 mp cu destinația de construire locuință proprietate personală, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcela 160), strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău.

- Extrasul de Carte funciară pentru informare nr.-ul 570/04.01.2024 pentru Cartea funciară nr. 37277 în care este înscrisă întabularea dreptului de comodat pe perioada existenței construcției în favoare domnului Moldoveanu Ionuț-Gabriel,
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile*”,

propunem acordarea dreptului de superficie asupra terenului cu suprafața de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Alecu Bagdat (parcele 160), strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, în favoarea domnului Moldoveanu Ionuț Gabriel, în vederea obținerii autorizației de construire pentru imobilul-construcție cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, aflată la stadiul fizic de fundație din beton, structură și pereți din lemn, acoperiș șarpantă din lemn și învelitoare din tablă, edificată fără autorizație de construire.

Întocmit,
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic-Pruteanu Sabina-Elena





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 9273 / 14.02.2024

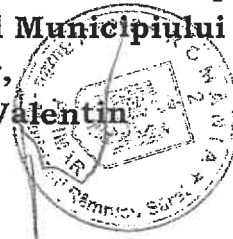
INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora,

certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Cincinat Pavelescu nr. 6, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin**



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei**

**Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.8671/13.02.2024

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Compartiment Contencios Administrativ si Juridic
In atentia d-nei Pruteanu Sabina-Elena

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 8257/12.02.2024, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare nr. 34/26.01.2024, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 5425/29.01.2024, intocmit de catre Mandricel Mihai-Enigel-Evaluator Autorizat, valoarea de piata la data de 24.01.2024 pentru suprafata de teren de 300 mp, situata in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, nr. cadastral 37277 este de 56.734 lei. Valoarea nu contine TVA.

Prin raportare la modul de calcul al pretului superficiei, stabilit prin HCL nr. 102/25.04.2013, privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat precum si aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, calcul pretului superficiei pe anul 2024 este urmatorul:

56.734 lei : 25 ani = 2.269,36 lei

Serviciul Buget-Contabilitate,
Ec. Manea Simona

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 34 / 26.01.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat

Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

26.01.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, 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 valorificării terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 24.01.2024, este:

11.400 EUR, echivalent a 56.734 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	26.01.2024		
Data inspecției	24.01.2024.		
Data evaluării	24.01.2024		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de sud a mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Cincinat Pavelescu, nr cad. 36045		
Deschidere	15,30 ml la str. Cincinat Pavelescu		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9767 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	11.400	EUR	56.734 LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul valorificarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 570/04.01.2024, asupra terenului sunt inregistrate/intabulate sarcini: drept de comodat pe toata durata existentei locuintei in favoarea Moldoveanu Ionut-Gabriel. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Str. Costieni Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Cincinat Pavelescu Drum pietruit public		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	<i>La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice si dezvoltarilor deja existente din zona.</i>		
Mentiuни	<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	<i>Cu ocazia inspecției proprietatii pe terenul evaluat s-a constatat existenta unor anexe neintabulate. Acestea nu au fost luate in calcul in procesul de evaluare.</i>		



Mândricel Mihai-Enigel

2. Declarația privind evaluarea

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

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea 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 nimănu, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 37277 (nr vechi -), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 37277 (nr vechi -).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 570/04.01.2024, asupra terenului sunt inregistrate/intabulate sarcini: drept de comodat pe toata durata existentei locuintei in favoarea Moldoveanu Ionut-Gabriel. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul valorificării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă <i>suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (24.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9767 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.01.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Ianuarie 2024. Data evaluării este 24.01.2024.
Data raportului	26.01.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 24.01.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. 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.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: <ul style="list-style-type: none">✓ Extras CF nr. cerere 570/04.01.2024;✓ Extras de plan cadastral nr. 9890/27.01.2024;✓ Nota de comanda nr. 2524/16.01.2024. Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: <ul style="list-style-type: none">✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;✓ Publicații privind piața imobiliară.✓ Articole din presă 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.
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none">✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin

sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze semnificative speciale

La solicitarea evaluatorului nu a fost prezentat certificat de urbanism valabil. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul evaluat este construibil conform permisiunilor urbanistice și dezvoltărilor deja existente din zona.

Tipul raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 570/04.01.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N- nr cad neidentificat; la V- nr cad 34438, la E- nr cad neidentificat, La S- nr cad 36064 (str. Cincinat Pavelescu); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 37277, înscris în CF 37277, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de sud a mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat
Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15,30 ml la str. Cincinat Pavelescu
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Str. Costieni	Drum asfaltat	public
---------------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Cincinat Pavelescu	Drum pietruit	public
-------------------------	---------------	--------

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN 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 practice 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 liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↘ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↘ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ↘ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↘ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↘ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15,30 ml la str. Cincinat Pavelescu (conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de sud a mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de sud a mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participație, 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 orașe cu creștere rapidă.

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm 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 participație 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 în vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, 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 45-61 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10%-20%

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

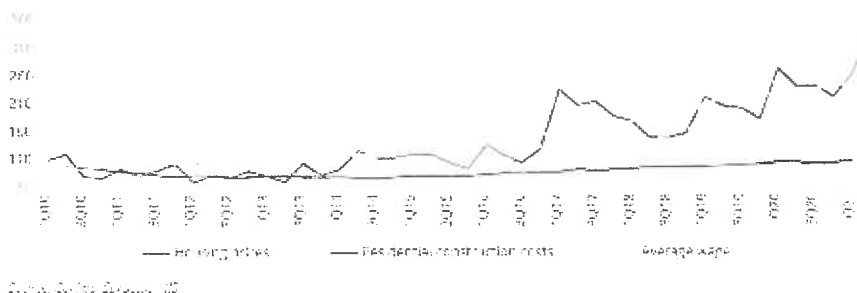
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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 45-61 EUR/mp.

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

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

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

11.400 EUR, echivalent 56.734 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = **11.400 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

11.400 EUR, echivalent 56.734 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9767 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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 OBTINERE A INFORMATIILOR 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.	
<ul style="list-style-type: none"> ● În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării ● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 	

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	300 mp	200 mp	165 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	45 €/mp	60,5 €/mp	50 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18
		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
SUPRAFATA (mp)	300 mp	200 mp	165 mp	300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	asfaltat	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept / plan	drept / plan	drept / plan	drept / plan
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)</i>				

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	300 mp	200 mp	165 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		45 €/mp	61 €/mp	50 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-6,8 €/mp	-9,1 €/mp	-7,5 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	52 €/mp	43 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat, str. Cincinat Pavelescu, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie mai buna	locatie mai buna
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-5,2 €/mp	-4,3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	46 €/mp	38 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	300 mp	200 mp	165 mp	300 mp
Cuquantum ajustare (%)		-2%	-3%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-0,7 €/mp	-1,4 €/mp	0,0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	asfaltat	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-4,6 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept / plan	drept / plan	drept / plan	drept / plan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-2%	-13%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,7 €/mp	-6,0 €/mp	0,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		37,5 €/mp	40,3 €/mp	38,3 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	anexa pe teren	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-2 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		38 €/mp	38 €/mp	38 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,7 €	13,2 €	4,3 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	2%	26%	10%
Numarul de ajustari	(buc.)	1	4	1
VALOARE DE PIATA* :		38 €/mp	11.400 €	56.734 lei
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata				Curs valutar BNR:
dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				4,9767 lei/€



Mândricel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive			
Co_A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Alecu Bagdat - locație similara	Co_B: Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19 - locație mai buna (-10%)	
Co_C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oritului, nr. 18 - locație mai buna (-10%)		
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co_A:	cu suprafața mai mică, primește o justare de -1,9%	Co_B:	cu suprafața mai mică, primește o justare de -3%
Co_C:	nu necesită ajustări		
Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze pretul unitar de vânzare al terenului.			
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI			
Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta			
Co_A:	pietruit - similar	Co_B:	asfaltat - superior (-10%)
Co_C:	pietruit - similar		
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co_A:	drept / plan - similar	Co_B:	drept / plan - similar
Co_C:	drept / plan - similar		
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia terenului comparabilelor și cea a proprietății subiect.			
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE			
Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.			
Co_A:	utilități la limita proprietății - similar	Co_B:	utilități la limita proprietății - similar
Co_C:	utilități la limita proprietății - similar		
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forma terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A:	regulata, 1 deschidere -	B:	regulata, 1 deschidere -
		C:	regulata, 1 deschidere -
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.			
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co_A:	nu este cazul - similar	Co_B:	anexa pe teren - superior (-5%)
Co_C:	nu este cazul - similar		

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se afla în jurul valorii (medii) de 38 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 11.400 EUR, echivalent a 56.734 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Măndricel Mihai-Enigeli

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/dpxivDbxdWCarNps5>

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A

✕ ID #6608604

Râmnicu Sărat (BZ)

1 zi 22/03/2023 07:03

Portofoliu +

→

9.000 € | 45 €/m²

Pret initial


Descriere

Vand loc de casa

Vand loc de casa,intravilan,200 metri patrati.9 metri latime,23 m lungime.Toate actele in regula.Str.Alecu Bagdat,paralela cu Str Costieni 12

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	200 m ²

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-loc-de-casa-l...>

Contacte (1) +

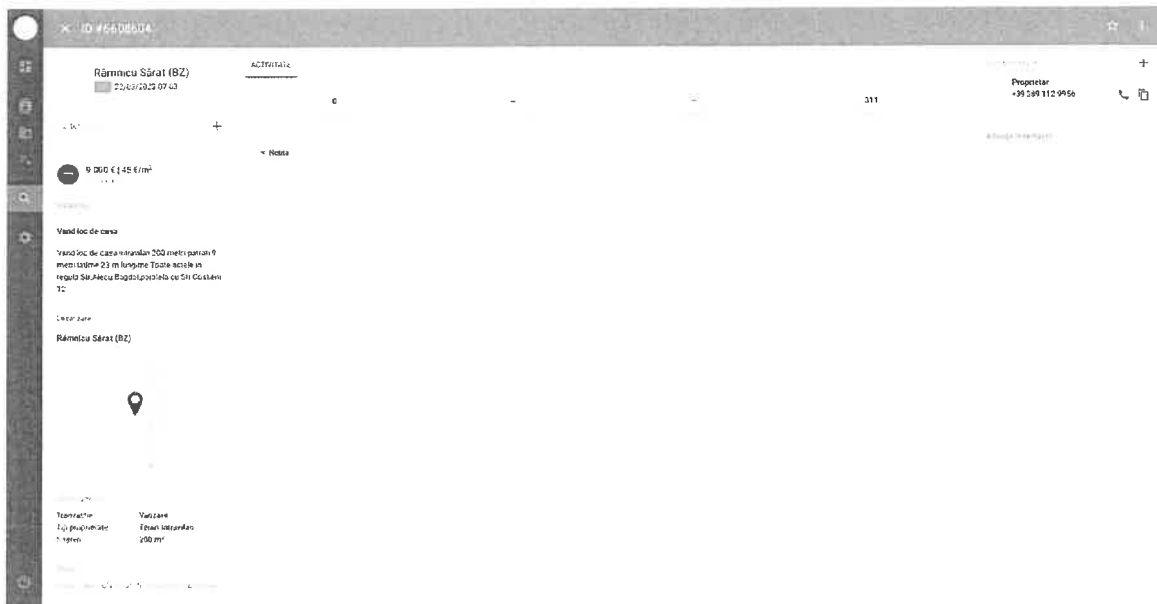
Proprietar

+39 389 112 9956

☎
📱

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-loc-de-casa-ID#XI1v.html>

45 E/mp, mun. Ramnicu Sarat, cart. Alecu Bagdat, 200 mp, teren intravilan, drept / plan, drum pietruit, utilitati la limita, forma regulata, 1 deschidere (9-10 ml) – informatii obtinute telefonic d-na proprietar +393891129956, Sursa Argus



Comparabila teren B

IMOBILIARE / Anunțuri / IMOBILIARE / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren și construcție cu destinația de locuință intravilan de vânzare

📍 Buzau, Râmnicu Sărat 📍 Vezi pe hartă



10 000 EUR

0774026356

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

👉 Fă ofertă

👁️ Vizualizări: 2810

🚩 Raportează



IOANA

Vezi toate anunțurile

➕ Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Strada Amara nr. 19 Oras Râmnicu Sărat

Teren de 165 mp intabulat și construcție cu destinația locuință intabulată, cu utilități la poarta - 10000 Euro Tel

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0774026356

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-si-construcție-cu-destinația-de-locuința-intravilan-de-vanzare/g4idi7ihgg137709e3eii95e41056g.id.html>

61 E/mp, mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19, mai favorabil, 165 mp, teren intravilan, drept / plan, drum asfaltat, utilitati la limita proprietatii, forma regulata, 1 deschidere (7,96 ml), anexa (nu locuința) pe teren – informații obținute telefonic de la d-nul coproprietar din Iasi, are procura de la coproprietara sora lui; pe str. Drogului, nr. 10 (poarta verde) locuiește varul sau care poate deschide pentru vizionare

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/WsYHXPJaTiZsqo77A>

Foto din anunt



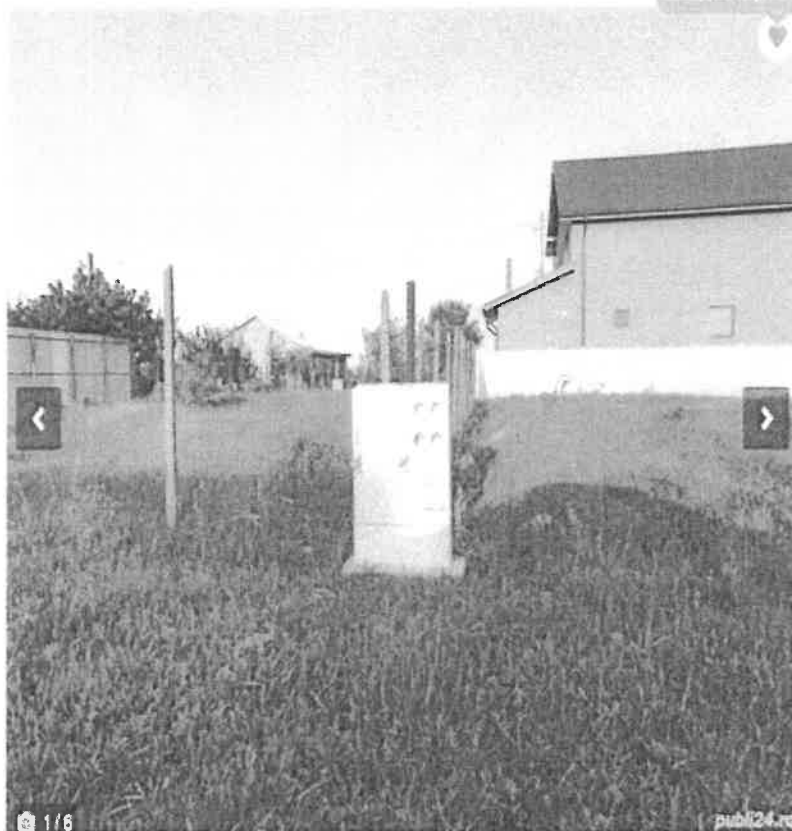
Comparabila teren C

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

(Daca sunti interesat sa vizualizati)



Sunteti interesat sa creta
Iunie 2023 - Mai 2024

Adauga favoritul

Contactati vanzatorul

2 favoriti

Vizualizari 507

Publicat la

Valentin

Trasati vanzator
Vizualizati anuntul

Urmareste

Distribuieste anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Rmnicu Sarat cartier Bariiera Focsani, vizavi de statia pecc Petrom str Oltului nr 18 / 150 m teren de lotie / Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autoutajane construite. Suprafata 300 m Usurat. Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Vizualizati pe

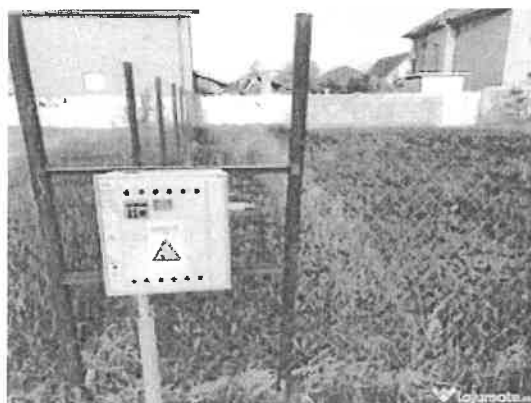
0767464500



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

50 E/mp, mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariiera Focsani, str. Oltului, nr. 18, mai favorabil, 300 mp, teren intravilan, drept / plan, drum pietruit, utilitati la limita proprietatii, forma regulata, 1 deschidere (15 ml), informatii obtinute telefonic domn proprietar 0767464500

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37277 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	570
Ziua	04
Luna	01
Anul	2024
Cod verificare 100162931555	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Alecu Baqdat, Str Cincinat Pavelescu, Nr. 6, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37277	300	Teren imprejmuıt:

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41368 / 22/03/2021	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 80, din 28/03/2019 emis de Primaria Ramnicu Srat; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 87590, din 19/02/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 272, din 16/12/2020 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Referat nr. 41368, din 22/03/2021 emis de OCPI Buzau:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, -Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI

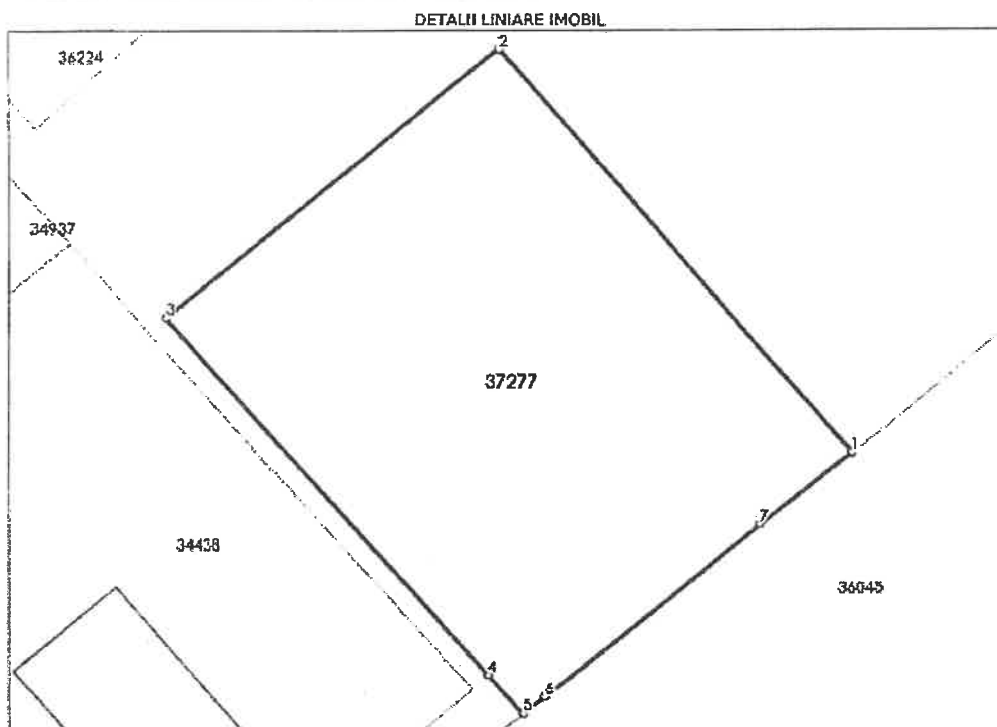
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
41368 / 22/03/2021	
Act Administrativ nr. Contract de comodat nr. 1, din 11/01/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat:	
C1 Intabulare, drept de COMODAT-Pe toata perioada existentei locuintei.	A1
1) MOLDOVEANU IONUT-GABRIEL	

Carte Funciară Nr. 37277 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37277	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.516
2	3	15.475
3	4	17.635
4	5	1.885
5	6	1.015
6	7	10.061

Carte Funciară Nr. 37277 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment * (m)
7	1	4,226

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/01/2024, 21:49



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

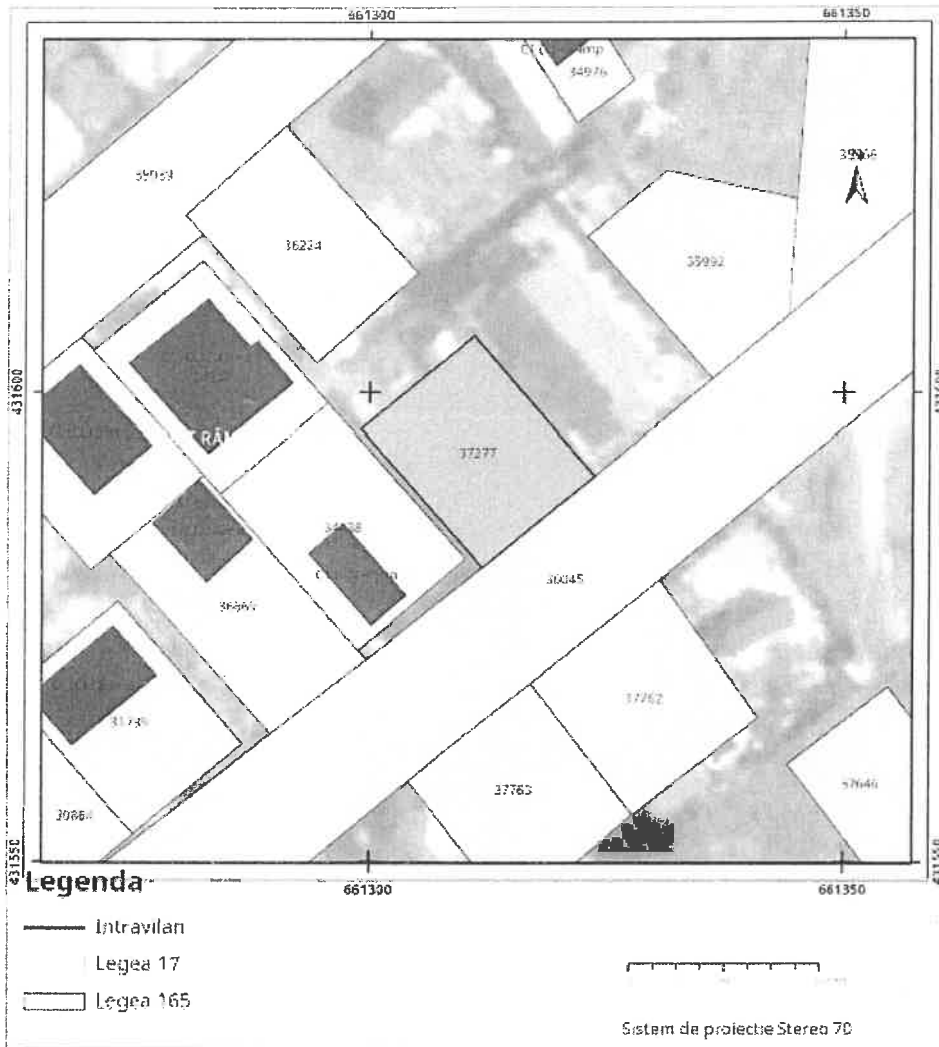


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

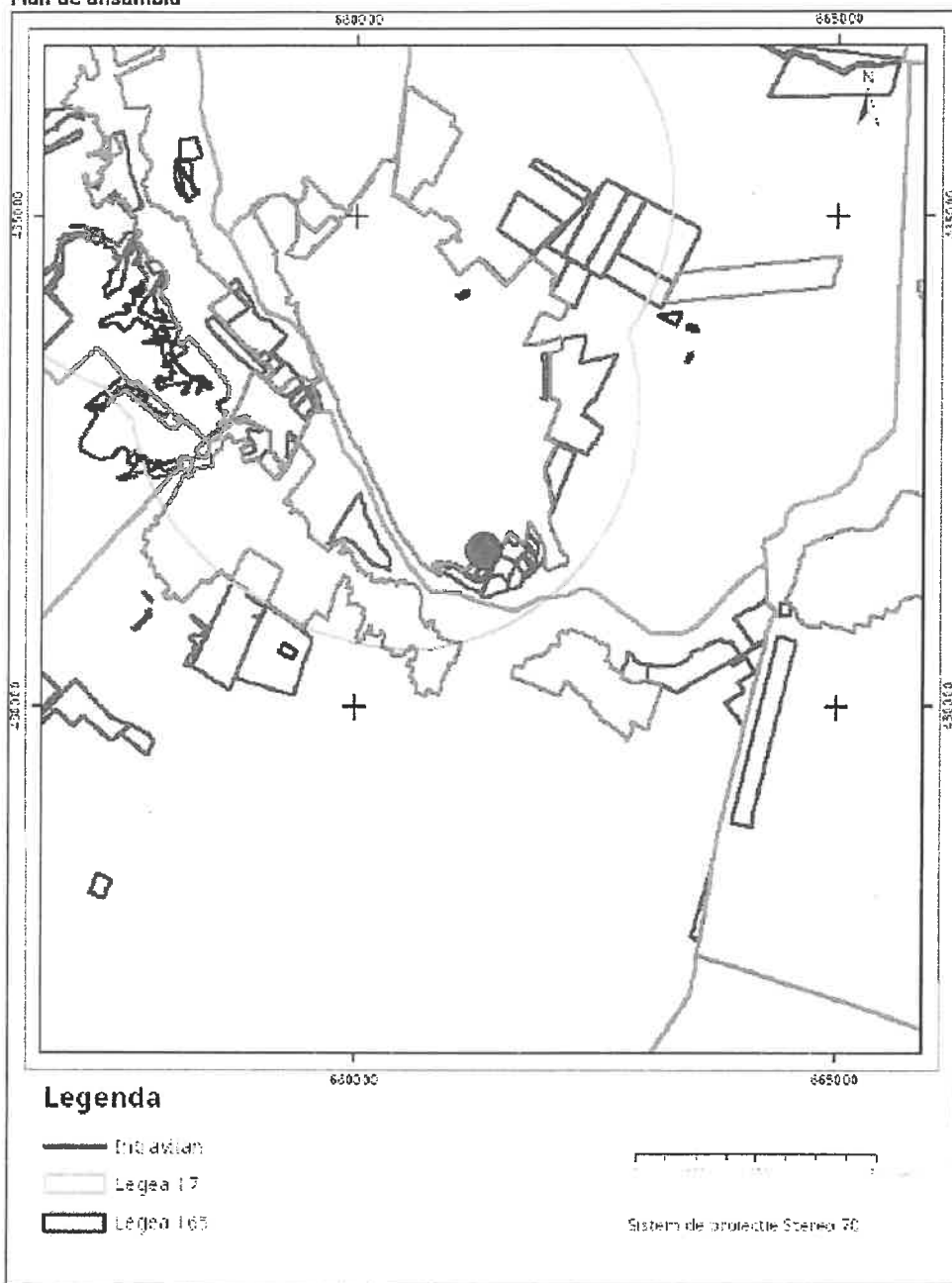
pentru imobilul cu IE 37277, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Alecu Bagdat, Str. Cincinat
 Pavelescu, Nr. 6

Nr. cerere	5890
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Teren: 300 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-03-2021
Data și ora generării: 27-01-2024 12:24