

HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.04.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.22881/17.04.2024 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 Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.22957/18.04.2024 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.18939/28.03.2024, formulata de catre Zaharia Andreea Valentina, conform careia solicita incheierea unui contract de superficie pentru folosinta terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.122, strada Muresului nr.75, judetul Buzau, ca urmare a cumpararii constructiei C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, constructie amplasata pe terenul anterior mentionat, conform contractului de vanzare autentificat sub nr.934/27.03.2024 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina;

-contractul de vanzare autentificat sub nr.934/27.03.2024 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, in suprafata construita la sol de 167 mp, situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parceta 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.30505-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 30505-C1 ;

- procesul-verbal nr.9704/02.07.2007 de predare-primire in folosinta gratuita in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, a parcelei nr.122 din cartierul Bariera Focsani, Municipiul Rm.Sarat, incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena;

-autorizatia de construire nr.296/13.10.2008-construire locuinta P+1;

-certificat de atestare fiscala nr.20328/04.04.2024 pentru persoane fizice 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 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 în materie de carte funciara rămân aplicabile.....* » si urmatoarele din Noul Cod Civil;

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

-prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;

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

-adresele nr.19978/04.04.2024, nr.20253/04.04.2024, nr.20281/04.04.2024 si nr.20865/08.04.2024 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 solicitanta;

-adresa nr.21480/10.04.2024 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.20855/08.04.2024 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.22595/16.04.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.58.1/14.04.2024 intocmit de

evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.22306/15.04.2024 ;
-referatul nr.20731/08.04.2024 intocmit de catre Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare privind propunerea de incheiere a unui contract de suprafata 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.44095/08.04.2024 aferent numarului cadastral 30505 (numar carte funciara 30505 Rm.Sarat) si numarului cadastral 30505-C1 (numar carte funciara 30505-C1 Rm.Sarat);
-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.20329/04.04.2024 intocmit de catre structura Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;
-prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu modificarile si completarile ulterioare;
-procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local”;
- prevederile HCL nr.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 299 mp (suprafata masurata), teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.122, strada Muresului nr.75, 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, drept acordat doamnei Trestianu (actual Smarandescu) Elena, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.934/27.03.2024 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, in suprafata construita la sol de 167 mp, situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.75, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.30505-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 30505-C1.

(2) Procesul-verbal nr.9704/02.07.2007, incheiat Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.122 din cartierul Bariera Focsani, Municipiul Rm.Sarat, in folosinta gratuita in

conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, 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 299 mp (suprafata masurata), apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.122, strada Muresului nr.75, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, in suprafata construita la sol de 167 mp, situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.75, judetul Buzau, catre Zaharia Andreea Valentina.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 299 mp (suprafata masurata), situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.122, strada Muresului nr.75, judetul Buzau, cu Zaharia Andreea Valentina.

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 2.557,28 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 22595/16.04.2024 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.122 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.75, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 122 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Muresului nr.75, 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 și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv Zaharia Andreea Valentina.

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 30.04.2024, 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 13 voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 13 consilieri locali prezenti.

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



**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. 126
Rm.Sărat 30.04.2024**



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

PRIMAR

Nr. 22881/17.04.2024

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 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), str. Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, număr cadastral 30505, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+1, aflată în curs de execuție (fundație), către Zaharia Andreea-Valentina, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena

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

În baza Procesului verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena, 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 Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, beneficiarul a executat construcția C1, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 167 mp, aflată în curs de execuție (fundație), având numărul cadastral 30505-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 296/13.10.2008 (construire locuință P+1).

Tinând seama de:

- Cererea nr. 18939/28.03.2024 formulată de Zaharia Andreea-Valentina, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 934 din 27.03.2024 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, compus din construcția C1 aflată

la stadiul fizic de fundație, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 167 mp, având numărul cadastral 30505-C1;

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 122), str. Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, număr cadastral 30505, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+1, aflată în curs de execuție (fundație), către Zaharia Andreea-Valentina, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena, 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 EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 22957/18.04.2024

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 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), str. Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, număr cadastral 30505, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+1, aflată în curs de execuție (fundație), către Zaharia Andreea-Valentina, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena

Având în vedere:

- Cererea nr. 18939/28.03.2024 formulată de Zaharia Andreea-Valentina, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren;
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 934 din 27.03.2024 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, compus din construcția C1 aflată la stadiul fizic de fundație, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 167 mp, având numărul cadastral 30505-C1, edificată în baza Autorizației de construire nr. 296/13.10.2008;
- Faptul că solicitanta Zaharia Andreea-Valentina (cu calitatea de cumpărătoare în Contractul de vânzare autentificat sub nr. 934 din 27.03.2024) nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificat de atestare fiscală nr. 20328/04.04.2024, Adresa nr. 21480 din 10.04.2024 a Compartimentului Spațiu Locativ și Adresele nr. 20281, 20253, 19978 din 04.04.2024 și 20865 din 08.04.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;

- Informarea nr. 20855/08.04.2024 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 Mureșului, nr. 75, 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)
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 20329/04.04.2024 întocmit de Compartimentul Urbanism;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30505 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 30505-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-rei Zaharia Andreea-Valentina;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 1063 din Anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, cu numărul de inventar 1574.

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 suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
 - caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
 - Motivele obiective menționate de d-ra Zaharia Andreea-Valentina în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 18939/28.03.2024;
 - Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 20731/08.04.2024;
 - Raportul de evaluare nr. 58.1/14.04.2024, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 22306/15.04.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel
 - Adresa nr. 22595/16.04.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței pentru anul 2024 de **2557,28 lei/an**;
- În temeiul*** art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

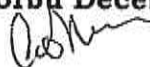
supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), str. Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, număr cadastral 30505, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+1, aflată în curs de execuție (fundatie), către Zaharia Andreea-Valentina, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), str. Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, având numărul cadastral 30505, înscris în Cartea funciară nr. 30505 a Municipiului Râmnicu Sărat, Procesul verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena își încetează aplicabilitatea.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

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

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



**Arhitect Șef,
Ing. Teodorescu Dragoș-Daniel**



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



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



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**I. Partile Contractante:**

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

Și

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

Proprietarul 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 aflată la stadiul fizic de fundație, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 167 mp, având numărul cadastral 30505-C1, edificată în baza Autorizației de construire nr. 296/13.10.2008.

(3) Terenul ce face obiectul prezentului contract de constituire a dreptului de suprafață nu este grevat de sarcini, astfel cum rezulta din evidențele 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 2557,28 lei/an, corespunzător anului 2024.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata suprafeței 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 suprafeței, se calculează majorări de întârziere în procent de 2% din cuantumul obligației nefiscale principale (prețul suprafeței) 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 suprafeței, 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 suprafeței 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 superficial în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

(2) Proprietarul are obligația să pună la dispoziția superficialului 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 superficialului:

Art.10 (1) Superficialul 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) Superficialul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract;

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

(6) Superficialul 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 SUPRAFAȚĂ

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 superficial sau a incapacității îndeplinirii acestora;

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

f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

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

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

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

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

XI. CLAUZE SPECIALE

(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.

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.primariersarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariersarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.20855/08.04.2024

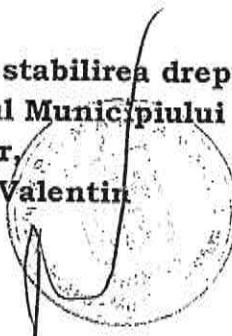
INFORMARE

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, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Muresului nr. 75, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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

Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.22595/16.04.2024

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin



Catre,
Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 21087/09.04.2024, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 22306/15.04.2024, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 13.04.2024 pentru terenul de 299 mp suprafata masurata, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani , str. Muresului, nr.75, nr. cadastral 30505 este de 63.932 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 supraficie 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:

- 63.932 lei : 25 ani = 2.557,28 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: 58.1 / 14.04.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
INTRARE NR 22306
ZIUA 15 LUNA 04 ANUL 2024.

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Muresului, nr. 75, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

14.04.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 75, 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 stabilirii pretului de suprafață / vânzării 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 de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 13.04.2024, este:

12.860 EUR, echivalent a 63.932 LEI

Valoarea nu este afectată 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 | 14.04.2024 | | |
| Data inspecției | 13.04.2024. | | |
| Data evaluării | 13.04.2024 | | |
| Evaluator autorizat | Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772 | | |
| Tip proprietate | Teren Intravilan | | |
| Adresa proprietății | Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 75, jud. Buzau | | |
| Cod postal | 125300 | | |
| Cartier / amplasare | Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani | | |
| Utilități | Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii | | |
| Acces | str. Muresului, nr cad. 36266 | | |
| Deschidere | 15,00 ml la str. Muresului | | |
| Suprafața teren | exclusiv | 299 mp suprafata masurata si 300 mp suprafata din acte | |
| | indiviz | - | |
| Proprietar | PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT | | |
| Utilizare existentă | Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF | | |
| Curs de schimb valutar | 4,9714 Lei/Eur | | |
| VALOAREA DE PIATĂ estimată | 12.860 EUR | 63.932 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 stabilirii pretului de supraficie / vanzarii terenului | | |
| Sarcini înregistrate | Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 44095/08.04.2024, asupra terenului se noteaza intabulare drept de folosinta in favoarea Smarandescu Elena si Smarandescu Marius. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini. | | |
| Identificarea proprietatii si asigurarea accesului | Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. | | |
| | ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: | | |
| | E 85 | Drum asfaltat | public |
| | IAR APOI PRIN: | | |
| | Str. Muresului | Drum pietruit | public |
| Observații/Ipoteze semnificative speciale | <p>-La data inspecției pe teren era edificata o constructie la stadiul de fundatie, constructie ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr. cad. 30505-C1, proprietatea Zaharia Andreea Valentina conform extras de carte funciara cu nr. cerere 44095/08.04.2024.</p> <p>-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.</p> | | |
| Mentiuni | Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract. | | |
| Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală) | - | | |



Mândricel

2. Declaratia privind evaluarea

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

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-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 Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 75, 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 30505 (nr vechi 4508), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30505 (nr vechi 4250).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 44095/08.04.2024, asupra terenului se noteaza intabulare drept de folosinta in favoarea Smarandescu Elena si Smarandescu Marius. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.</p> |
| Scopul evaluării | Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul stabilirii pretului de suprafață / vânzării terenului. |
| Tipul valorii estimate | <p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p> |

| | |
|--|---|
| Moneda evaluarii | Opinia finală a evaluarii este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (13.04.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9714 Lei/Eur. |
| Data evaluării | La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 13.04.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2024. Data evaluarii este 13.04.2024. |
| Data raportului | 14.04.2024 |
| Natura și amploarea activitatilor evaluatorului. Inspectia proprietății | <p>Inspectia a fost efectuată în data de 13.04.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.</p> |
| Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul | <p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de c.f. nr. cerere 44095/08.04.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 47083/14.04.2024. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p> |
| Ipoteze semnificative | <ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; |

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

Ipozeze semnificative speciale

-La data inspecției pe teren era edificată o construcție la stadiul de fundație, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 30505-C1, proprietatea Zaharia Andreea Valentina conform extras de carte funciara cu nr. cerere 44095/08.04.2024.

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

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 44095/08.04.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 299 mp suprafata masurata si 300 mp din acte, categoria de folosinta curti constructii, invecinat la: la N-nr cad 30504; la V- nr cad 30502, la S- nr cad 30506, La E- nr cad 36266 (str. Muresului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 75, jud. Buzau, nr. cadastral 30505, inscris in CF 30505, aflat in 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 amplasata in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 299 mp suprafata masurata si 300 mp din acte
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Muresului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulata (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

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

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

| | | |
|----------------|---------------|--------|
| Str. Muresului | Drum pietruit | public |
|----------------|---------------|--------|

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

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie la stadiul de fundatie, constructie ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr. cad. 30505-C1, proprietatea Zaharia Andreea Valentina conform extras de carte funciara cu nr. cerere 44095/08.04.2024.

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

| ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI: | |
|--|--|
| Pasul 1. | Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății) |
| Pasul 2. | Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) |
| Pasul 3. | Analiza cererii |
| Pasul 4. | Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței) |
| Pasul 5. | Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă |
| Pasul 6. | Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață) |

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren considerat liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15,00 ml în partea de Est la str. Muresului (nr cad 36266 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinite, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

care sa aduca o schimbare;

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

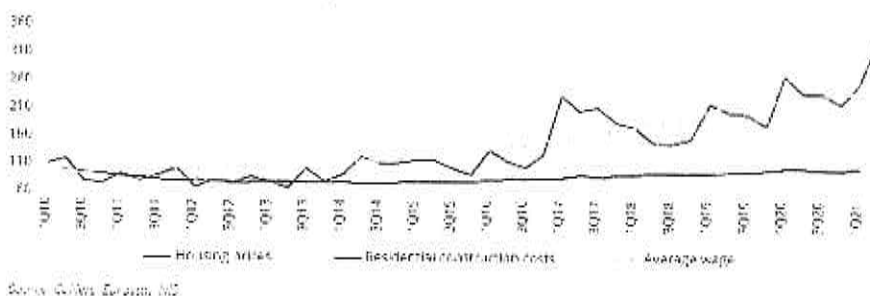
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi și creșteri înregistrate în cazuri excepționale. 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 și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine așteptând o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

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



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

Pașul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 34-50 EUR/mp.

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

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

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

12.860 EUR, echivalent 63.932 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = 12.860 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul **criteriul adecvării** am 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):

12.860 EUR, echivalent 63.932 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9714 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Măndricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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 | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|
| <p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. Colectarea – Această etapă presupune alegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate</p> <p>3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. Distribuirea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate</p> <ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). | | | | | |
| FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER | | | | | |
| | <i>Subiect</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> | <i>Oferta</i> |
| Suprafața (mp) | 299 mp | 300 mp | 600 mp | 227 mp | 500 mp |
| Pret oferta/vanzare (€/mp) | - | 50 €/mp | 34 €/mp | 40 €/mp | 40 €/mp |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta) | - | oferta | oferta | oferta | oferta |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică) | Nu sunt | similar | similar | similar | similar |
| CONDITII DE FINANȚARE | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar | Numerar |
| CONDITII DE VANZARE | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare | Nepartinitoare |
| CONDITII DE PIATA | Curente | Curente | Curente | Curente | Curente |
| LOCALIZARE | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 75, jud. Buzau | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18 | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului | Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mariilor, nr. 23A | Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 |
| SUPRAFATA (mp) | 299 mp | 300 mp | 600 mp | 227 mp | 500 mp |
| DESTINATIA (utilizarea terenului) | Intravilan | intravilan | intravilan | intravilan | intravilan |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc) | pietruit | pietruit | pietruit | pietruit | asfaltat |
| TOPOGRAFIE/RELIEF | drept | drept | drept | drept | drept |
| UTILITATI DISPONIBILE | da | da | da | da | da |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata, 1 deschidere | regulata, 1 deschidere | regulata, 1 deschidere | neregulata, 1 deschidere | regulata, 2 deschideri |
| <p><i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i></p> | | | | | |

Anexa nr. 2 - Fotografii:



Acces si vecinatati



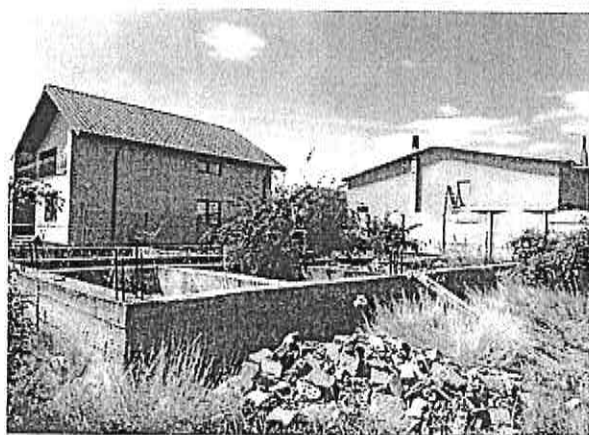
Acces si vecinatati



Perspectiva imobil



Perspectiva imobil

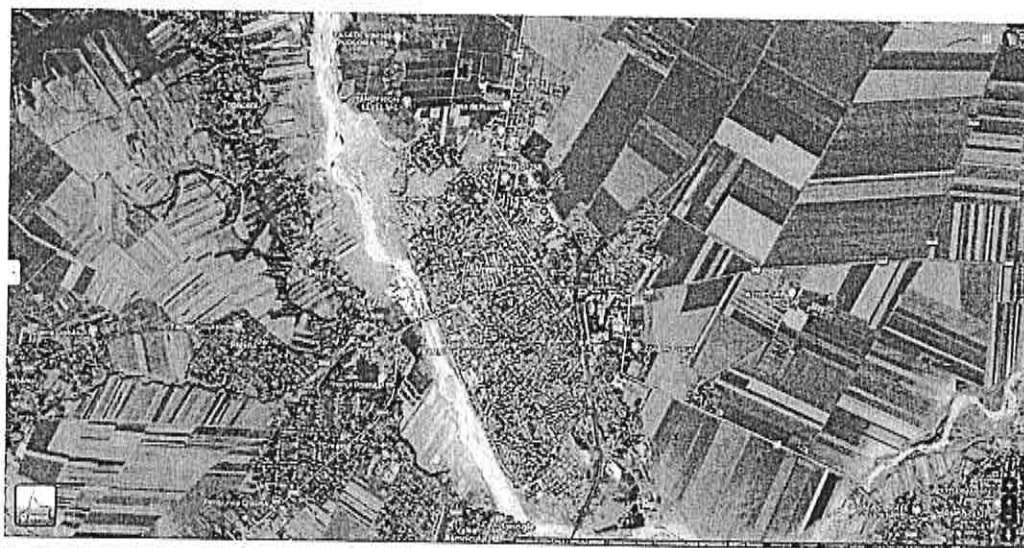


Perspectiva imobil

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/HauEJvviwRdL1Uy17>

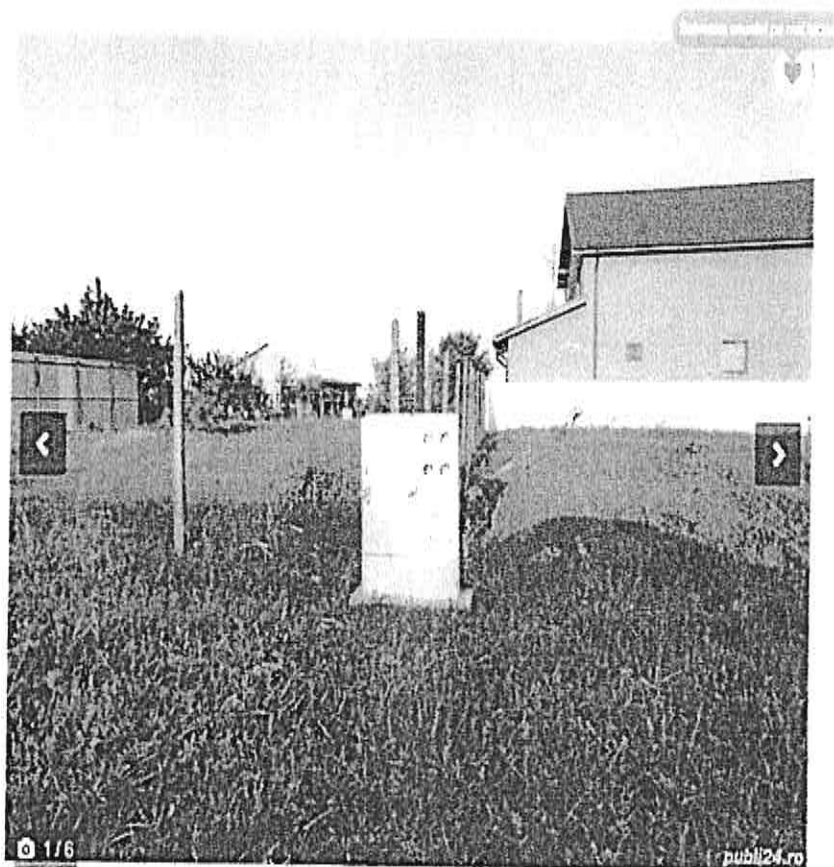
**Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

V. Buzău, Râmnicu Sarat - V. Vezi pe hartă



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favoritul

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizat 567

Răspunde

Valentin

Telefon la call
Vizitează anunțul

Trimite

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartier Bariera Focsani, vizavi de statia de cale ferata Petrom, str. Oltului nr. 18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizatie constructii. Suprafata 300 mp utilitati: Gaze trase la poarta, Apa + Canal + curent electric poarta

Vezi detalii pe www.publi24.ro

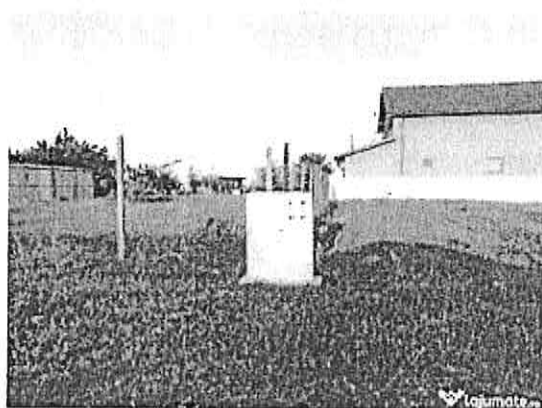
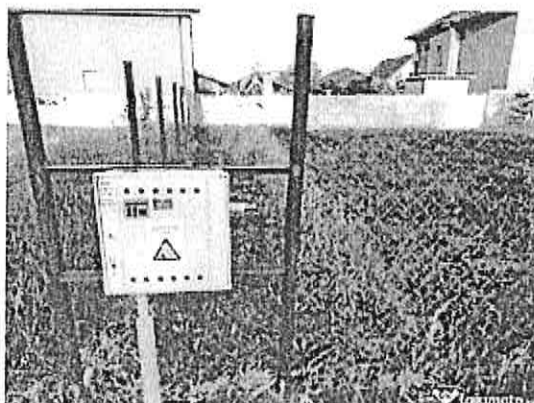
0767464500



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

50 E/mp, Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt



Comparabila teren B

 ID #6490125
Contacte (1) 

Râmnicu Sărat (BZ)


124 ZILE PE ÎNĂTA | 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



Pretul total este


 100 000 €
100.000 €

Adaugă la contacte

Descriere

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

| | |
|-----------------|------------------|
| Tranzactie | Vânzare |
| Tip proprietate | Teren intravilan |

Surse

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9. Bulei, Râmnicu Sărat

9 000 EUR negociabil

0766433320



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este viabilă?

Adăugați fișier ?

Compartăză vânzătorilor

Fac o ofertă

Vizualizări: 212

Raportare

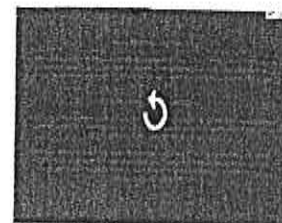


Ionut Poparian

Te poți verifica
vederea anuntului

Urmasor

Distribuie anuntul pe



Descriere

Vând teren intravilan (cu utilitate) în suprafață 227mp, situat în Râmnicu Sărat cartierul Sarbi, mai multe detalii la telefon

Vezi detaliu de www.publi24.ro

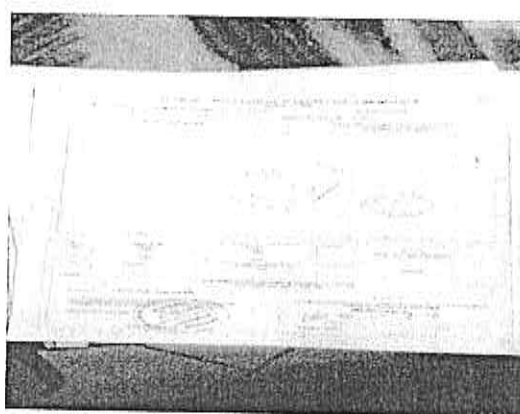
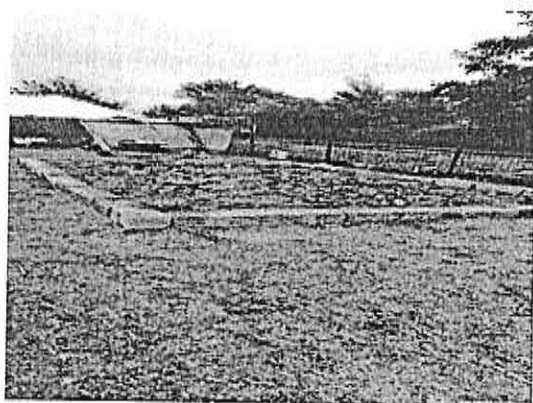
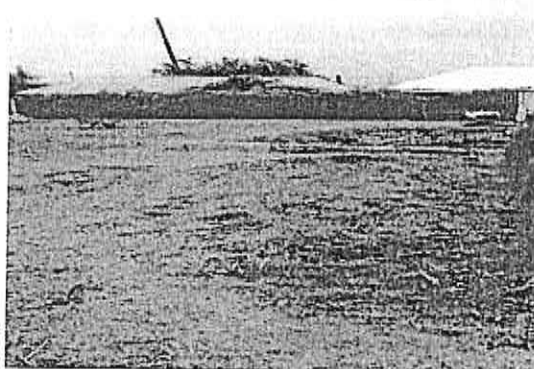
0766433320

Alina mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

Foto din anunt



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
 Scara 1 : 500

No. Cadastrelor: **2007** Suprafata măsurată în teren (mp) : **227** Adresa imobilului : Strada MĂRILOR nr. 23A

No. Cartea Funciara : (Unitate Administrativă Teritorială (UAT) : **HAMNICU SARAI**)

CODUL 5071 / 2019

| I. Date referitoare la teren | | II. Date referitoare la proprietate | |
|------------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| No. parcela | Categoria de teren | Suprafata terenului (mp) | Marfură |
| 1 | CG | 227 | Teren intravilan impozabil |
| | TGA | 227 | |
| Coli | Desenata | Suprafata calculata de suc (mp) | Marfură |
| | | 0 | |
| Total | | Suprafata totala măsurata a imobilului = 227 mp Suprafata din act = 227 mp | |

Executant: URDUZIA NICOLAE

Confirm executarea în teren a planului de amplasament și delimitare a terenului, corectitudinea întocmirii planului de amplasament și delimitare și corectitudinea actelor în baza cărora s-a realizat planul de amplasament și delimitare.

Semnatura și ștampila:

Date: 20.08.2019

Responsabil:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnatura și parafa:

Date: 20.08.2019

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzău, Ramnicul Sarat



Descriere

Terenul este foarte bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina perfecta pentru gospodari si alia pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, scara de fier, te.
 -Prater sunt asfaltate
 -dupina de canalizare si gaze
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la tel.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0786829948

0786829948

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este voabila?

Adauga foto?

Contacteaza vânzătorul

Fașneti

Măștișor: 106

Raportaza

P **Papalici Alexandru**
 Telefon: [0786829948](tel:0786829948)
 Vezi toate anunțurile
 Unversita

Distribuie anunțul pe



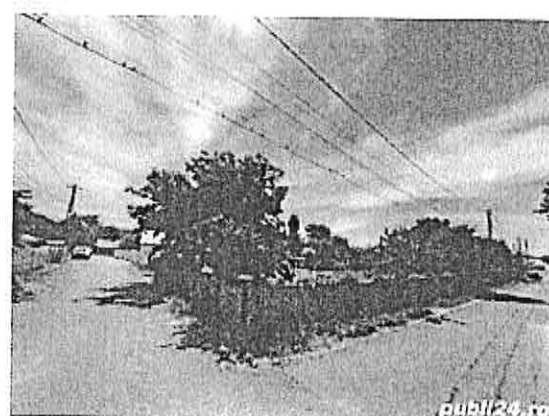
700 Vile Și Apartamente

Ambar Forest | Ofertă de preț >

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 0786829948

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. 30505 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 44095
Ziua 08
Luna 04
Anul 2024

Cod verificare
1001A408341



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 4508

Nr. cadastral vechi: 4250

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str MURESULUI, Nr. 75, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1 | 30505 | Din acte: 300 Masurata: 299 | Teren imprejuit: |

Construcții

| Crt | Nr. cadastral topografic | Adresa | Observații / Referințe |
|------|--------------------------|---|--|
| A1.1 | 30505-C1 | Loc. Râmnicu Sărat, Str MURESULUI, Nr. 75, Jud. Buzau | Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 167 mp; S. construita desfasurata: 167 mp; Constructie la stadiul de fundatie |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 53293 / 31/01/2007 | |
| Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; | |
| Se infliintează cartea funciara nr. 4508 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4250 descris la PII/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a acleleasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu | A1 |
| H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat | |
| Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; | |
| B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu | A1 |
| 39774 / 28/03/2024 | |
| Act Notarial nr. Contract de vanzare nr. 934, din 27/03/2024 emis de Notar Public Boiangiu CAMELIA ANISOARA; | |
| B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 | A1.1 |
| 1) ZAHARIA ANDREEA VALENTINA | |

C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| 128184 / 14/09/2022 | |
| Act Administrativ nr. Proces verbal referat nr. 9704, din 02/07/2007 emis de Primaria Râmnicu Sărat; | |
| C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA | A1 |
| 1) SMĂRÂNDESCU ELENA | |
| 2) SMĂRÂNDESCU MARIUS | |

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extras pentru informare conform la adresa epey ancp.ro

Formular versiunea 1.1

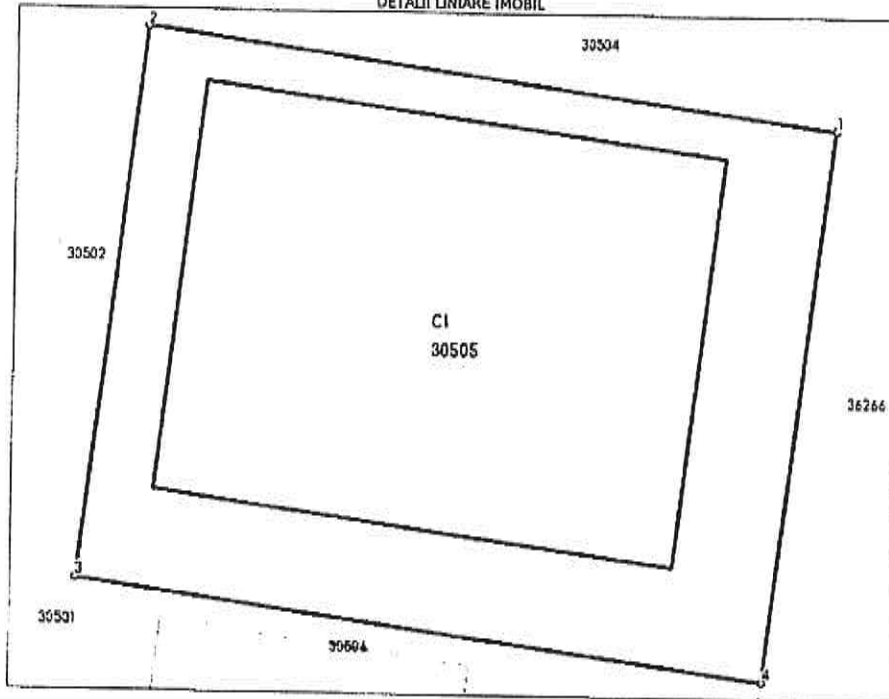
Carte Funciară Nr. 30505 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------|------------------------|
| 30505 | Din acte: 300 Masurata: 299 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|--------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | Din acte: 300 Masurata: 299 | | 122 | | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 30505-C1 | construcții de locuințe | 167 | Cu acte | S. construita la sol:167 mp; S. construita desfasurata:167 mp; Construcție la stadiul de fundație |

Carte Funciară Nr. 30505 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 19.998 |
| 2 | 3 | 14.971 |
| 3 | 4 | 19.991 |
| 4 | 1 | 14.962 |

** 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 ANCP 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 anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

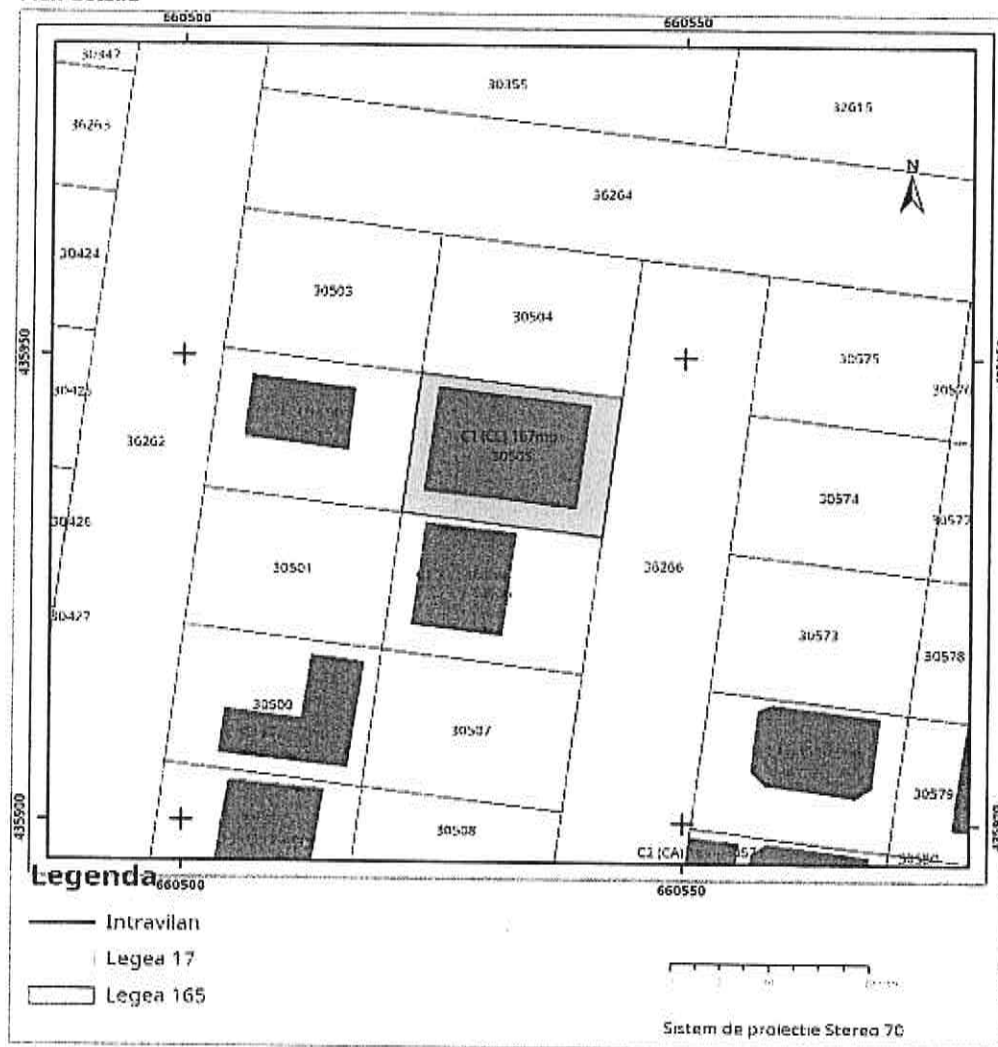
08/04/2024, 11:17



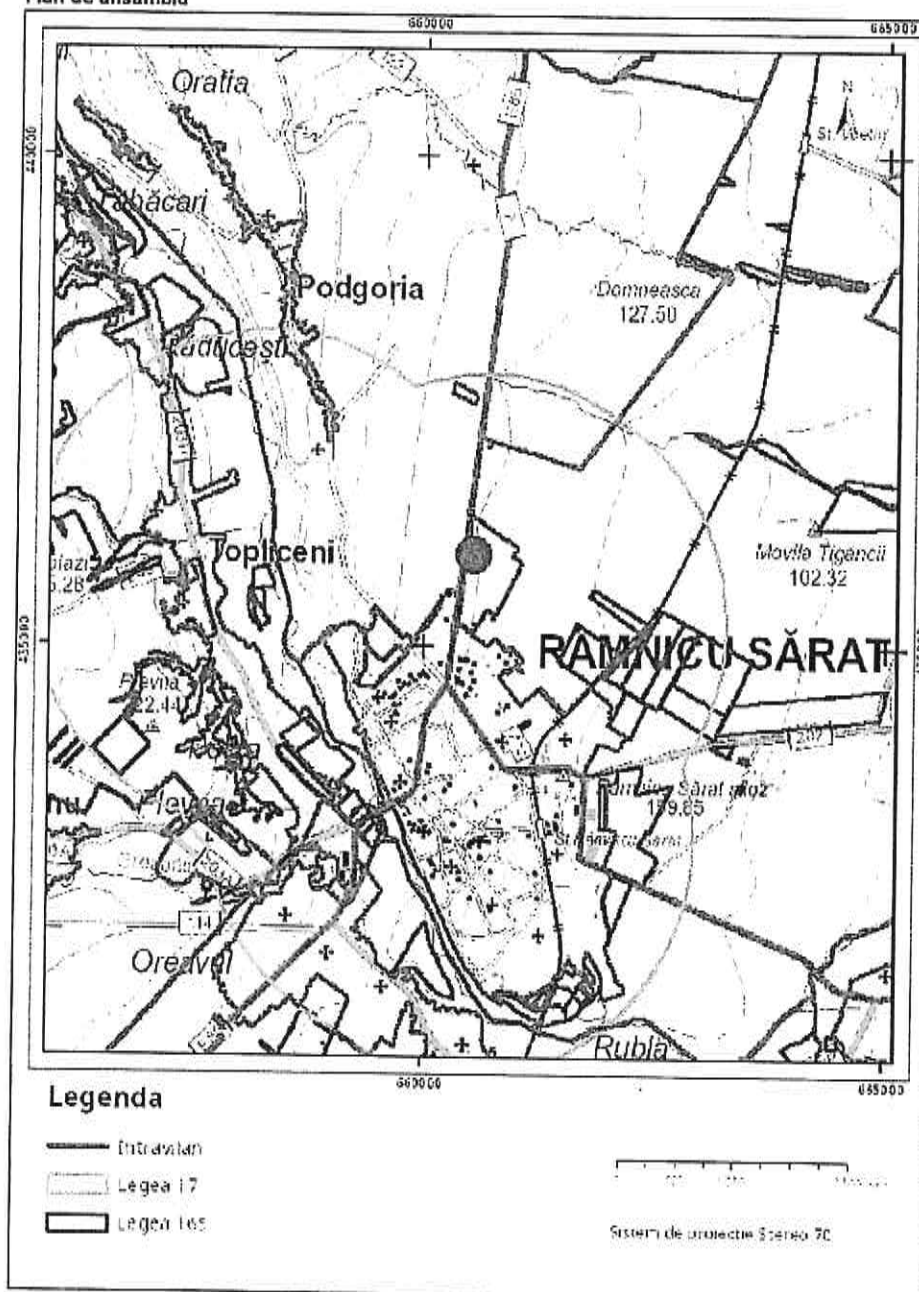
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

| | | | | |
|---|---|--|------------|-------|
| Cod verificare  100166299282 | EXTRAS DE PLAN CADASTRAL | | Nr. cerere | 47083 |
| | pentru imobilul cu IE 30505, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Str. Muresului, Nr. 75 | | Ziua | 14 |
| | | | Luna | 04 |
| | | | Anul | 2024 |

Teren: 299 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 299mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 14-06-2023
Data și ora generării: 14-04-2024 12:27



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 21087 / 09.04.2024

APROBAT,



Către

SERVICIUL BUGET-CONTABILITATE

Având în vedere:

- Cererea nr. 18939/28.03.2024 formulată de Zaharia Andreea-Valentina, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Referatul – aprobat – nr. 20731/08.04.2024 de propunere a încheierii unui contract de superficie,
- Extrasul de carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30505,

vă rugăm să ne comunicați, sub forma unui înscris, prețul superficiei pentru anul 2024 stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

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

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-IULIAN



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE EDILITARE

Nr. 20731/08.04.2024

APROBAT



Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a încheierii unui contract de suprafață

Având în vedere:

- Cererea nr. 18939/28.03.2024 formulată de Zaharia Andreea-Valentina, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 934 din 27.03.2024 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului, nr. 75, județul Buzău, compus din construcția C1 aflată la stadiul fizic de fundație, regim de înălțime P+1, suprafață construită la sol de 167 mp, având numărul cadastral 30505-C1,
- Procesul verbal nr. 9704 din 02.07.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Trestianu (actual Smărăndescu) Elena, 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 Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, cu mențiunea că d-na Smărăndescu (fostă Trestianu) Elena este parte a Contractului de vânzare nr. 934 din 27.03.2024 cu calitatea de vânzătoare,
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30505 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 30505-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-nei Zaharia Andreea-Valentina,
- 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”,

propunem acordarea dreptului de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 122), strada Mureșului, nr. 75, jud. Buzău, în favoarea d-nei Zaharia Andreea-Valentina, urmare a transmiterii acestui drept prin Contractul de vânzare autentificat sub nr. 934 din 27.03.2024.

Întocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,

Web: www.primariermsarat.ro

Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947

E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 20329/04.04.2024

Avizat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Catre,

Compartiment Administrare Patrimoniu si Retele Edilitare

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 04.04.2024, ora 15⁰⁰

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 19980/03.04.2024 a Compartimentului Administrare Patrimoniu, ne-am deplasat la imobilul situat in **cartier Bariera Focsani, parcela nr. 122, strada Muresului, nr. 75**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unei constructii cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+1 aflata la stadiul fizic de fundatie.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 122, strada Muresului, nr. 75, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- pe terenul acestui imobil se identifica constructia corp C1, avand numarul cadastral 30505-C1, cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+1 aflata la stadiul fizic de fundatie, care respecta destinatia terenului si reglementarile urbanistice specifice zonei;

- pentru constructia in cauza Primaria Municipiului Ramnicu Sarat a emis Certificatul de atestare a stadiului realizarii constructiei nr. 38173/16.06.2022, document care atesta faptul ca aceasta respecta prevederile Autorizatiei de construire nr. 296/13.10.2008;

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

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

Anexam alaturat:

- 2 planse fotografice executate la data de 04.04.2024;

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

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel



89

STR. VALOMITREI

STR. DUMITRU BILBULEA

STR. OLIVARIU



75
p. 122
30505-C

47

SOMESULEU



STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

STR. DUNARIU

STR. SIRETULUI

STR. MURESULUI

STR. OLTULUI

30505-cl
75
p.122



- 86, 79, 40, 41, 84, 77, 39, 42, 82, 75, 38, 43, 80, 73, 37, 44, 78, 71, 36, 45, 76, 69, 35, 46, 74, 67, 34, 47, 72, 65, 33, 48, 70, 63, 32, 49, 68, 61, 31, 50, 66, 59, 30, 51, 64, 57, 29, 52, 62, 55, 28, 53, 60, 53, 27, 54, 58, 51, 26, 55, 56, 49, 25, 56, 54, 47, 82, 120, 80, 119, 78, 118, 76, 117, 74, 116, 72, 115, 70, 114, 68, 113, 66, 112, 64, 111, 62, 110, 60, 109, 58, 108, 56, 107, 54, 106, 52, 105, 80, 192, 78, 191, 76, 190, 74, 189, 72, 188, 70, 187, 68, 186, 66, 185, 64, 184, 62, 183, 60, 182, 58, 181, 56, 180, 54, 179, 52, 178, 50, 177, 80, 192, 78, 191, 76, 190, 74, 189, 72, 188, 70, 187, 68, 186, 66, 185, 64, 184, 62, 183, 60, 182, 58, 181, 56, 180, 54, 179, 52, 178, 50, 177, 80, 192, 87, 193, 85, 194, 83, 195, 81, 196, 79, 197, 77, 198, 75, 199, 73, 200, 71, 201, 69, 202, 67, 203, 65, 204, 63, 205, 61, 206, 59, 207, 57, 208, 80, 192, 87, 193, 85, 194, 83, 195, 81, 196, 79, 197, 77, 198, 75, 199, 73, 200, 71, 201, 69, 202, 67, 203, 65, 204, 63, 205, 61, 206, 59, 207, 57, 208

12
20
89

142.35

142.00

143.70

144.20

144.25

144.30

STR. SOMESULUI





04. APR. 2024



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 38173 /16.06.2022

CERTIFICAT

de atestare a stadiului realizării construcției

Urmare cererii înregistrate cu numărul 37966/15.06.2022, de catre Smărăndescu (fosta Trestianu) Elena confirmam că pe terenul situat în cartier Bariera Focsani, parcela 122 (strada Muresului, nr. 75) înscris în cartea funciara nr. nr. CF vechi 4508 /nr CF nou 30505 a localității Ramnicu Sarat cu nr. cadastral /topografic nr. cad. vechi 4250 /nr. cad. nou 30505 există o construcție proprietatea Smărăndescu (fosta Trestianu) Elena edificata la stadiul fundatie consemnat în procesul-verbal de receptie partiala.

Realizarea construcției la stadiul consemnat în procesul-verbal de receptie partiala nr. 21/31.05.2022, s-a efectuat în baza autorizației de construire nr. 296/13.10.2008

Construcția are următoarea descriere (conform proiect tehnic):

- destinația: locuința
- număr unitați individuale: 1
- număr locuri de parcare: -
- regimul de înălțime: P+1
- suprafață construită la sol: 167,61 mp
- suprafață construită desfășurată: 290,61 mp

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea stadiului realizării construcției în cartea funciara în condițiile art. 37, alin (3) din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, coroborat cu prevederile art. 98, alin (3) din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, receptie și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara.

Nota: prezentul certificat de atestare a realizării locuinței la stadiul fizic de fundatie este eliberat pentru suprafața construită la sol de 167,61mp rezultata din documentația tehnica anexa a autorizației de construire nr. 296/13.10.2008 și în conformitate cu documentele atasate de beneficiar la solicitarea sa nr. 37966/15.06.2022: procesul verbal de receptie partiala nr. 21/31.05.2022, referatul proiectantului la terminarea partiala a lucrărilor f.n., extrasul de carte funciara pentru informare nr. 71761/26.05.2022 și planul amplasament și delimitare a imobilului întocmit de proiectantul lucrării de înregistrare a stadiului execuției clădirii în cartea funciara.

Cîrjan Sorin Valentin



Intocmit,
T.D.D. / T.D.D.

ANEXA nr. 1
la regulament H.G. 343/2017

PROCES VERBAL DE RECEPTIE PARTIALA
Nr. 21 din 31.05.2022

Privind stadiul fizic de executie a constructiei aferente investitiei
EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA P+1, lucrari
executate in cadrul Contractului nr. _____ din _____ incheiat
intre TRESTIANU ELENA Regie proprie.

1. Imobilul care face obiectul investitiei se identifica dupa cum urmeaza:
 - adresa administrative **Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela 122, jud. Buzau**
 - numar cadastral/numar topographic.....
 - numar carte funciara.....

2. Lucrarile au fost executate in baza Autorizatiei de construire nr. **206**, eliberata de **Primaria Municipiului Rm. Sarat** la data de **13.10.2008** cu valabilitate pana la data de **11.10.2009**

3. Au mai fost prezenti:

4. Secretariatul a fost asigurat de **Oprea Ion** – diriginte de santier autorizat in domeniile **1; 2.4; 6**, Autorizatie nr. **00024843**

5. Stadiul fizic de executie: **Este executata fundatia constructiei.**

6. Alte mentiuni: **Nu este cazul**

7. Prezentul process-verbal, continand **1** fila si **0** anexe numerotate, cu un total de **1** file, a fost incheiat astazi **31.05.2022** in **3** exemplare.

Executant,

Investitor,
Trestianu Elena

Trestianu



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 29.04.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafacie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena***, in scris la punctul 20 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.04.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia juridica, de disciplina si validare,

Presedinte,

Domnul consilier Florian Nicolae



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Dorobantu Voichita Maria

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de supraficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 29.04.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de supraficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena***, in scris la punctul 20 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.04.2024.

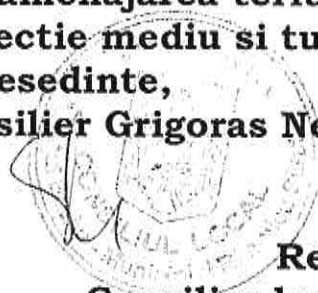
In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Presedinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu



Redactat,

**Consilier local desemnat de
presedintele comisiei conform art.141,
alin.(10) din O.U.G nr.57/2019
Consilier local Florian Nicolae**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 29.04.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 122), strada Muresului nr.75, judetul Buzau, numar cadastral 30505, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+1, aflata la stadiul fizic de fundatie, catre Zaharia Andreea Valentina, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.9704/02.07.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Trestianu (actual Smarandescu) Elena***, in scris la punctul 20 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.04.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan



Redactat,

Secretar,

Consilier local Apostol Marieana