

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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **26.06.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.32439/12.06.2024 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.32744/13.06.2024 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.27906/17.05.2024, formulata de catre Tatu Ionica, conform careia solicita incheierea unui contract de superficie pentru folosinta terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.36, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, ca urmare a cumpararii constructiei C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, constructie amplasata pe terenul anterior mentionat, conform contractului de vanzare autentificat sub nr.2553/09.08.2019 de catre Biroul Individual Notarial Marinescu Titi;
- contractul de vanzare autentificat sub nr.2553/09.08.2019 de catre Biroul Individual Notarial Marinescu Titi, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, in suprafata

construita la sol de 143 mp (suprafata construita desfasurata 255 mp), situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.30419-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 30419-C1 ;

- procesul-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Constantin Ionut Ciprian, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.36 din cartierul Bariera Focsani, strada Dunarii nr.78, Municipiul Rm.Sarat, in folosinta gratuita, in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala;

-autorizatia de construire nr.385/23.11.2007-construire locuinta P+M;

-certificat de atestare fiscala nr.32441/12.06.2024 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 superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește in temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile in 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.28457/22.05.2024, nr.28673/22.05.2024, nr.28694/22.05.2024 si nr.28978/23.05.2024 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.28655/22.05.2024 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.28937/23.05.2024 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.32278/11.06.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.63/09.06.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.32271/11.06.2024 ;

-referatul nr.29449/27.05.2024 intocmit de catre Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare privind propunerea de incheiere a unui contract de

superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.72334/17.05.2024 aferent numarului cadastral 30419 (numar carte funciara 30419 Rm.Sarat), respectiv Extrasul de carte funciara pentru informare nr.72339/17.05.2024 aferent numarului cadastral 30419-C1 (numar carte funciara 30419-C1 Rm.Sarat);

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.29066/24.05.2024 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.134/30.05.2024 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat pentru lunile mai-iulie 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.36, strada Dunarii nr.78, 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 lui Constantin Ionut Ciprian, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.2553/09.08.2019 de catre Biroul Individual Notarial Marinescu Titi, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, in suprafata construita la sol de 143 mp (suprafata construita desfasurata 255 mp), situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.30419-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 30419-C1.

(2) Procesul-verbal nr. 10287/03.04.2007 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Constantin Ionut Ciprian, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.36 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.36, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, in suprafata construita la sol de 143 mp (suprafata construita desfasurata 255 mp), cartier Bariera Focsani, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, catre Tatu Ionica.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafata asupra terenului in suprafata de 299 mp (suprafata masurata), situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.36, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, cu Tatu Ionica.

Art.4. Dreptul de suprafata 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 suprafata va fi de 2.559,12 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 32278/11.06.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate.

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

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

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

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

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

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

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.36 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 36 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Dunarii nr.78, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin 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 către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens și în strânsă corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv Tatu Ionica.

Art.12. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 26.06.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 17 voturi pentru, ___-___ abțineri și ___-___ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 17 consilieri locali prezenți.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Ionescu Ștefan**



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

**Nr. 168
Rm.Sărat 26.06.2024**



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. 32439/12.06.2024

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 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău, număr cadastral 30419, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2018, către Tatu Ionica, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian

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. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian, 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 36), strada Dunării, nr. 78, jud. Buzău, beneficiarul a executat construcția C1, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 143 mp și suprafață construită desfășurată de 255 mp, finalizată în anul 2018, având numărul cadastral 30419-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 385/23.11.2007 (construire locuință P+M).

Ținând seama de:

- Cererea nr. 27906/17.05.2024 formulată de Tatu Ionica, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 36), strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 2553 din 09.08.2019 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, compus din construcția C1, regim de

înălțime P+M, suprafață construită la sol de 143 mp și suprafață construită desfășurată de 255 mp, având numărul cadastral 30419-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 dezbateră 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 (parcela 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău, număr cadastral 30419, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2018, către Tatu Ionica, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian, 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 EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 32744/13.06.2024

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 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău, număr cadastral 30419, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2018, către Tatu Ionica, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian

Având în vedere:

- Cererea nr. 27906/17.05.2024 formulată de Tatu Ionica, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 36), strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 2553 din 09.08.2019 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, compus din construcția C1, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 143 mp și suprafață construită desfășurată de 255 mp, având numărul cadastral 30419-C1;
- Faptul că solicitanta Tatu Ionica (cu calitatea de cumpărătoare în Contractul de vânzare autenticat sub nr. 2553 din 09.08.2019) 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. 32441/12.06.2024, Adresa nr. 28655 din 22.05.2024 a Compartimentului Spațiu Locativ și Adresele nr. 28673, 28694, 28457 din 22.05.2024 și 28978 din 23.05.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;
- Informarea nr. 28937/23.05.2024 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. 29066/24.05.2024 întocmit de Compartimentul Urbanism;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30419 în care este înscrisă intabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 30419-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-nei Tatu Ionica;
- 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 1211 din Anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 36), strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, cu numărul de inventar 1463.

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-na Tatu Ionica în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 27906/17.05.2024;
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 29449/27.05.2024;
- Raportul de evaluare nr. 63/09.06.2024, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 32271/11.06.2024, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel
- Adresa nr. 32278/11.06.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței pentru anul 2024 de **2559,12 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

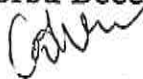
Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcela 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău, număr cadastral 30419, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2018, către Tatu Ionica, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian, 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 (parcela 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, având numărul cadastral 30419, înscris în Cartea funciară nr. 30419 a Municipiului Râmnicu Sărat, Procesul verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț Ciprian 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**



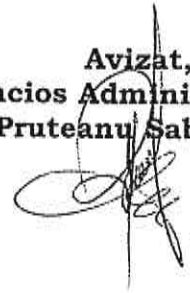
**Arhitect Șef,
Ing. Teodorescu Dragoș-Daniel**



**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, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 143 mp și suprafață construită desfășurată de 255 mp, finalizată în anul 2018, având numărul cadastral 30419-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 385/23.11.2007.

(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 2559,12 lei/an, corespunzător anului 2024.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

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

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

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

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

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile suprafiarului:

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, suprafiarul are dreptul să fie informat asupra quantumului 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 quantumul 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 suprafaței 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 suprafiar.

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

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

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

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

Obligațiile superficiarului:

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

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

(3) Să respecte destinația terenului;

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE 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 superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;

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

f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

celeilate 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

Supreficiar



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 EDILITARE

Nr. 29449/27.05.2024

APROBAT



REFERAT

de propunere a încheierii unui contract de suprafață

Având în vedere:

- Cererea nr. 27906/17.05.2024 formulată de Tatu Ionica, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 36), strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2553 din 09.08.2019 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, compus din construcția C1, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 143 mp și suprafață construită desfășurată de 255 mp, având numărul cadastral 30419-C1,
- Procesul verbal nr. 10287 din 03.04.2007 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Constantin Ionuț-Ciprian, 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 36), strada Dunării, nr. 78, jud. Buzău, cu mențiunea că d-nul Constantin Ionuț-Ciprian este parte a Contractului de vânzare nr. 2553 din 09.08.2019 cu calitatea de vânzător,
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30419 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun propriu a construcției cu nr. cadastral 30419-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-nei Tatu Ionica,
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 29066/24.05.2024 întocmit de către Serviciul Urbanism,
- 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 36), strada Dunării, nr. 78, jud. Buzău, în favoarea d-nei Tatu Ionica, urmare a transmiterii acestui drept prin Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2553 din 09.08.2019.

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. 29066/24.05.2024

Avizat,
Primar,

Cîrjan Sorin Valentin



Catre,

Compartiment Contencios Administrativ si Juridic

Proces-Verbal DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI incheiat astazi 24.05.2024, ora 13⁴⁵

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 compartimentului Contencios Administrativ si Juridic nr. 28153/20.05.2024 ne-am deplasat la imobilul situat in **cartier Bariera Focsani, parcela nr. 36, strada Dunarii, nr. 78**, in vederea efectuării unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unei constructii cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+M, mentionata in Contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2553/09.08.2019 emis de B.I.N. Marinescu Titi.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Bariera Focsani, parcela nr. 36, strada Dunarii, nr. 78, 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 detinut cu drept de folosinta gratuita in baza Procesului-verbal nr. 10287/03.04.2007 se identifica constructia cu destinatia de locuinta avand regim de inaltime P+M mentionata in Contractul de vanzare cumparare autentificat cu nr. 2553/09.08.2019 emis de B.I.N. Marinescu Titi, care respecta destinatia terenului si pentru care a fost incheiat Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 15/13.04.2018 ca urmare a respectarii prevederilor Autorizatiei de construire nr. 385/23.11.2007;

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

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu – 3 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- 3 planse fotografice executate la data de 24.05.2024;

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

Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit: Arhitect-Sef / Comp. Urbanism
T.D.D. / M.A.I.

12

20

N



STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

STR. DUNARIT

STR. SIRETULUI

STR. MURESULUI

STR. OLTULUI

86
40

79
41

82
120

77
121

80
192

87
193

84
39

77
42

80
119

75
122

78
191

85
194

82
38

75
43

78
118

73
123

76
190

83
195

80
37

73
44

76
117

71
124

74
189

81
196

78
36

71
45

74
116

69
125

72
188

79
197

76
35

69
46

72
115

67
126

70
187

77
198

74
34

67
47

70
114

65
127

68
186

75
199

72
33

65
48

68
113

63
128

66
185

73
200

70
32

63
49

66
112

61
129

64
184

71
201

68
31

61
50

64
111

59
130

62
183

69
202

66
30

59
51

62
110

57
131

60
182

67
203

64
29

57
52

60
109

55
132

58
181

65
204

62
28

55
53

58
108

53
133

56
180

63
205

60
27

53
54

56
107

51
134

54
179

61
206

58
26

51
55

54
106

49
135

52
178

59
207

56
25

49
56

52
105

47
136

50
177

57
208

54
24

47

STR. SOMESULUI

50

47

RF 102
44.75

30419-Cl

42.30

142.35

142.00

155

143.70

14.25

14.30

66

64

62

60

58

56

54

52

50

48

46

2





24. MAI. 2024



7 L. MAI 2021



24. MAI. 2024



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr.28937/23.05.2024

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. Dunarii nr. 78, 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 privată 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

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 28475/21.05.2024

APROBĂT

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



Către

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

Având în vedere solicitările privind acordarea dreptului de suprafață asupra unor imobile-terenuri proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat vă rugăm să ne comunicați, dacă bunul imobil-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, **Cartier Bariera Focșani (parcele 36), str. Dunării, nr. 78, jud. Buzău**, a făcut sau 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).

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-IULIAN



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT
ISO 9001
NUMER CERT
011003

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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 28153/20.05.2024



APROBAT:
Primar,
Cîrjan Sorin-Valentin

CĂTRE,
ARHITECT ȘEF - SERVICIUL URBANISM

Având în vedere cererea doamnei TATU IONICA - înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 27906/17.05.2024, referitoare perfectarea unui contract privind folosința terenului în suprafața măsurată de 299 mp (300 mp din acte), situat în municipiul Râmnicu Sărat, **Cartier Bariera Focșani, parcela nr. 36 (strada Dunării, nr. 78)**, județul Buzău, motivat faptul că a achiziționat construcția C1, cu regim de înălțime parter și mansardă, cu destinația de locuință, edificată pe acest teren, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2553/09.08.2019 de B.I.N. Martinescu Titi, vă rugăm să procedați, prin structurile din subordine, la efectuarea de verificări în teren cu scopul de a identifica dacă pe terenul menționat mai sus există construcția cu destinația de locuință, despre care se face vorbire în actul de vânzare antemenționat, precum și dacă se regăsesc alte construcții ce nu fac obiectul tranzacției de vânzare.

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

Mulumim pentru colaborare!

Întocmit,
Consilier juridic, Corbu Alina-Giorgiana



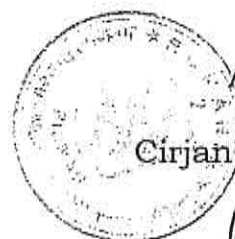
ROMÂNIA

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.32278/11.06.2024



Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Compartimentul Evidenta Patrimoniului si Retele Utilitare

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 29747/28.05.2024, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 32271/11.06.2024, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, valoarea de piata la data de 04.06.2024 pentru terenul de 299 mp suprafata masurata, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, str. Dunarii, nr.78, nr. cadastral 30419 este de 63.978 lei. Valoarea nu contine TVA.

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

- 63.978 lei : 25 ani = 2.559,12 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: 63 / 09.06.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii,

nr. 78, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

09.06.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii, nr. 78, 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul stabilirii pretului superficiei.

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 mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 04.06.2024, este:

12.857 EUR, echivalent a 63.978 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT							
Data raportului	09.06.2024							
Data inspectiei	04.06.2024.							
Data evaluării	04.06.2024							
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772							
Tip proprietate	Teren Intravilan							
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii, nr. 78, 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. Dunarii, nr cad. 36757							
Deschidere	14,97 ml la str. Dunarii							
Suprafața teren	exclusiv	299 mp suprafata masurata si 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	4,9761 Lei/Eur							
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.857 EUR	63.978 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul stabilirii pretului superficiei							
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 72334/17.05.2024, asupra terenului sunt înregistrate sarcini: intabulare drept de folosinta in favoarea Constantin Ionut-Ciprian. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.							
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1"> <tr> <td>E 85</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>public</td> </tr> </table> <p>IAR APOI PRIN:</p> <table border="1"> <tr> <td>Str. Dunarii</td> <td>Drum pietruit</td> <td>public</td> </tr> </table>		E 85	Drum asfaltat	public	Str. Dunarii	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public						
Str. Dunarii	Drum pietruit	public						
Observații/Ipoteze semnificative speciale	<p>-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 30419-C1, inscrisa in CF 30419-C1, proprietatea Tatu Ionica conform extras de carte funciara cu nr. cerere 85439/09.06.2024.</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. Nu au fost oferite informatii cu privire la istoricul folosintei..</p>							
Mentuni	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 inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-							



Mândricel

2. Declarația privind evaluarea

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

- ✦ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✦ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✦ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✦ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✦ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✦ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✦ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✦ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✦ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnatare 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 considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii, nr. 78, 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 30419 (nr vechi 4336), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30419 (nr vechi 4164).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 72334/17.05.2024, asupra terenului se noteaza intabulare drept de folosinta in favoarea Constantin Ionut-Ciprian. 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 proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul stabilirii pretului suprafeței.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (04.06.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9761 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.06.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iunie 2024. Data evaluării este 04.06.2024.
Data raportului	09.06.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 04.06.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa proprietarului/clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 72334/17.05.2024 și 85439/09.06.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 85440/09.06.2024. <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 cu regim de înălțime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 30419-C1, înscrisă în CF 30419-C1, proprietatea Tatu Ionica conform extras de carte funciara cu nr. cerere 85439/09.06.2024.

-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. Nu au fost oferite informații cu privire la istoricul folosinței..

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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea 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 72334/17.05.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 299 mp suprafața măsurată și din acte, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N - nr cad 30420; la S - nr cad 30418, la E - nr cad 30428, La E - nr cad 36757 (str. Dunării); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunării, nr. 78, jud. Buzau, nr. cadastral 30419 (nr. cad. vechi 4164), înscris în CF 30419 (nr. CF vechi 4336), aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 299 mp suprafața măsurată și din acte
- Deschiderea la stradă: 14,97 ml la str. Dunării
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dunării	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 cu regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr cad 30419-C1, inscrisa in CF 30419-C1, proprietatea Tatu Ionica conform extras de carte funciara cu nr. cerere 85439/09.06.2024.

Date privind impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această 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 intravilan 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 / regulată, D = unilaterală: 14,97 ml în partea de Vest la str. Dunării (nr cad 36757 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și 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 ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferitele 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 în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la 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** – suficiență, 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 33-50 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, imprejurire, 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.

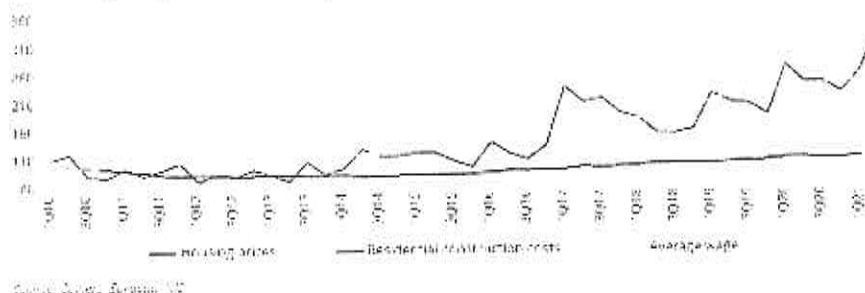
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, 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 dezvoltari imobiliare cu destinație rezidențială**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

Metoda comparației directe În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările 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 33-50 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:

12.857 EUR, echivalent 63.978 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 = 12.857 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):

12.857 EUR, echivalent 63.978 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9761 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate					
<ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - 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 INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33 €/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 PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curenta
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii,	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, locație similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. locație similara	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFAȚA (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (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
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrinScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE-METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dunarii, nr. 78, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trocuar etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.857 €	echivalent a 63.978 lei	

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9761 lei/€



Mândricel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATEI DIRECTE.

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII - OFERTA / TRANZACTIE			
Având în vedere faptul că prop. comparabilă nu este o ofertă de vânzare prin tranzacție, pe lângă preț și un preț estimat de vânzare și a distanței relativ mici cu fiecare dintre cele două puncte de vedere al celor două elemente de comparație specifice tranzacțiilor.			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIUNARI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor precum, nașd proprietăți în comparație utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al celor două elemente de comparație specifice tranzacțiilor.			
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pentru localizare, de regula exprimare procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobilierelor par să fie diferite de cele ale proprietății comparabile în funcție de regiunea sau de zona în care se află proprietățile. În general, aceste ajustări sunt aplicate pentru a reflecta diferențele de accesibilitate și de facilități de locație care pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. În cazul în care nu sunt aplicate ajustări, se presupune că proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește localizarea.			
Co. A:	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Biserica Fosșina, str. Dăbulu, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Biserica Fosșina, str. Timișoara - locație similară
Co. C:	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Sărbuș, str. Mărilor, nr. 33A - locație inferioară (15%)	Co. D:	Mun. Rimnicu Sărat, str. Bradului, nr. 7 - locație similară
Ajustările pentru localizare sunt aplicate în cazul în care proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește localizarea, dar nu sunt aplicate ajustări în cazul în care proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește localizarea, dar nu sunt aplicate ajustări în cazul în care proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește localizarea.			
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzive în cadrul analizei de piață, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător pe termen lung pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general, aceste ajustări sunt aplicate pentru a reflecta diferențele de accesibilitate și de facilități de locație care pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. În cazul în care nu sunt aplicate ajustări, se presupune că proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește suprafața.			
Co. A:	nu necesită ajustări	Co. B:	cu suprafață mai mare, premie de 45%
Co. C:	nu necesită ajustări	Co. D:	cu suprafață mai mare, premie de 30%
Aafte pentru suprafața se aplică ajustări comp. A, B, deoarece din analiza pieței imobiliare rezultă faptul că diferențele de suprafață dintre aceste comparații sunt prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețurile de vânzare ale terenului.			
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI			
Comparabile utilizate au CHBU similar (intravilan) ceea ce reprezintă subiect, astfel încât nu se aplică ajustări.			
AJUSTARI PENTRU AMENAJAREA INTERIOARE			
Ajustările pentru amenajarea interioară sunt aplicate atunci când caracteristicile de amenajare a spațiului interior de către proprietățile comparabile sunt diferite de cele ale proprietății de evaluat. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă diferențele de amenajare a spațiului interior care pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. În cazul în care nu sunt aplicate ajustări, se presupune că proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește amenajarea interioară.			
Co. A:	pestru - similar	Co. B:	pestru - similar
Co. C:	pestru - similar	Co. D:	afășat - superior (5%)
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF			
Amplasamentul poate avea o influență asupra caracteristicilor fizice. Partea de suprafață a terenului poate avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi un factor semnificativ în determinarea amplasamentului și al valorii de piață a proprietății. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă diferențele de amplasament, datorită reliefului și topografiei terenului.			
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nu s-a aplicat ajustare pentru relieful și topografia terenului deoarece din analiza de piață rezultă faptul că diferențele de relieful și topografia terenului nu sunt suficiente pentru a influența prețurile de vânzare ale terenului.			
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE			
Prezența și calitatea serviciilor de utilități disponibile în zona terenului reprezintă o influență semnificativă asupra valorii de piață a proprietății. În general, aceste ajustări sunt aplicate atunci când caracteristicile de utilități disponibile în zona terenului sunt diferite de cele ale proprietății de evaluat. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă diferențele de utilități disponibile în zona terenului care pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. În cazul în care nu sunt aplicate ajustări, se presupune că proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește utilitățile disponibile în zona terenului.			
Co. A:	da - similar	Co. B:	da - similar
Co. C:	da - similar	Co. D:	da - similar
Nu s-a aplicat ajustare pentru utilitățile disponibile în zona terenului deoarece din analiza de piață rezultă faptul că diferențele de utilități disponibile în zona terenului nu sunt suficiente pentru a influența prețurile de vânzare ale terenului.			
AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE			
Diferențele dintre dimensiunile terenului și amplasamentul pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele acestor variații în forma terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază în funcție de caracteristicile terenului. De obicei, terenurile cu forme neregulate și cu dimensiuni mici au o valoare mai mică decât terenurile cu forme regulate și dimensiuni mari. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă diferențele de formă și dimensiuni care pot avea un impact semnificativ asupra valorii de piață a proprietății. În cazul în care nu sunt aplicate ajustări, se presupune că proprietățile sunt comparabile în ceea ce privește forma și dimensiunile.			
A:	regulată, 1 deschidere	B:	regulată, 1 deschidere
C:	neregulată, 1 deschidere - inferioară (10%)	D:	regulată, 2 deschideri - superior (5%)
Nu s-a aplicat ajustare pentru forma și deschiderea terenului deoarece din analiza de piață rezultă faptul că diferențele de formă și dimensiunile terenului nu sunt suficiente pentru a influența prețurile de vânzare ale terenului.			
AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă schimbarea în tabelul de calcul. Costul de construcție în teren este o pondere care se adăugă la valoarea amplasamentului. Astfel, valoarea ajustată în teren este o pondere care se adăugă la valoarea amplasamentului.			
Co. A:	nu este cazul - similar	Co. B:	nu este cazul - similar
Co. C:	nu este cazul - similar	Co. D:	nu este cazul - similar

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

V = 12.857 EUR, echivalent a 63.978 LEI
 Valoarea nu este afectată de T.V.A.



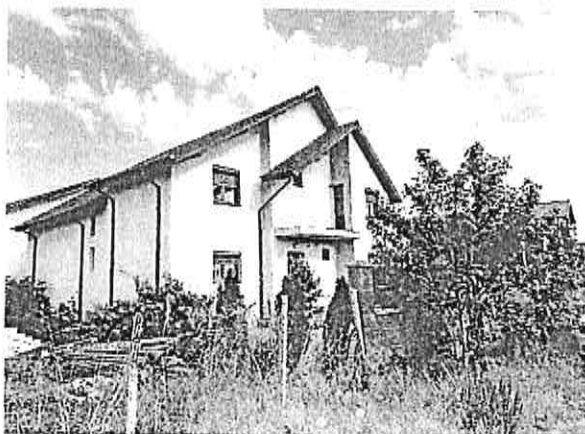
Măndricel Mihai-Enigle

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



Perspectiva teren evaluat



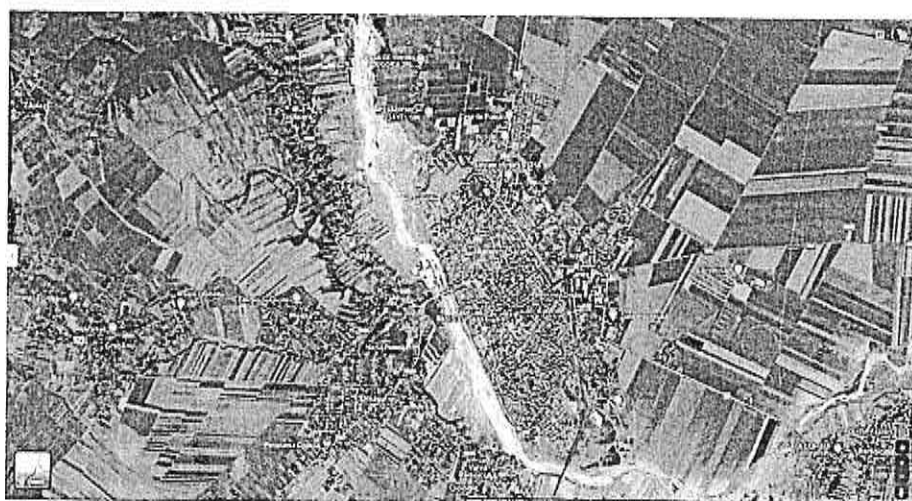
Perspectiva teren evaluat

Adresa teren evaluat

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/rYndtACzcyEksLYh9>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

Ramnicu Sarat, Ramnicu Sarat • Vezi pe harta

Buna, ma intereseaza cftena
 dumneavoastra. Mai este valabil?

Adauga favor ?

Compartă la rețea

Fa cota

View-uri 567

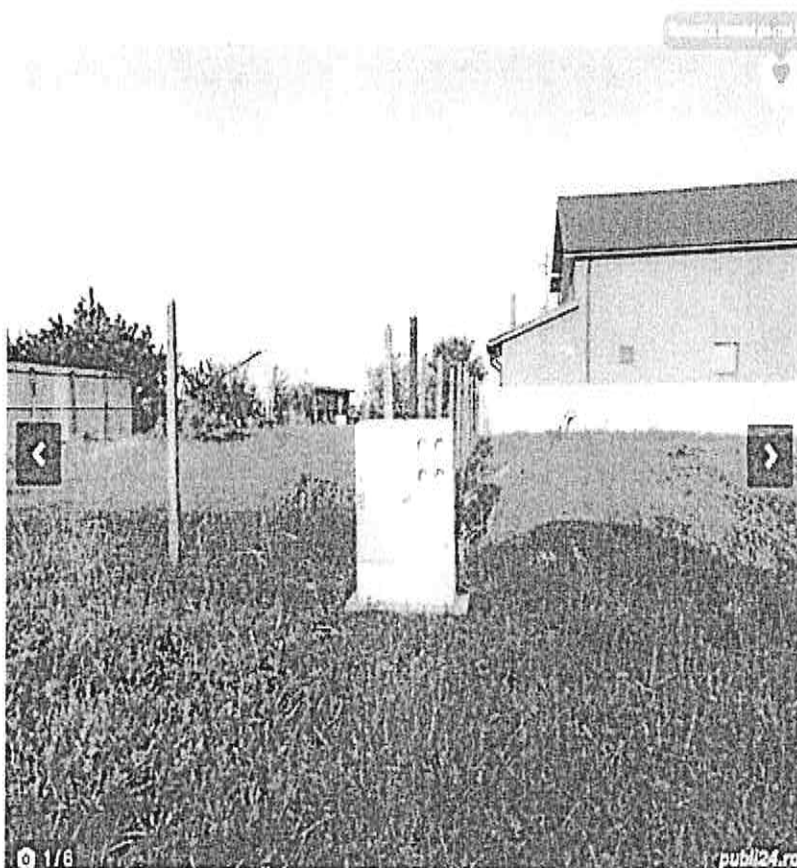
Reportaza

Valentin

Comentarii
 Vezi toate anunturile

Deschide

Distribuie anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat RA-mn cu Sarat din cartieru Focsani, vizavi de statia de cale ferata (100 m spre st. de Alba). Terenul are toate actele in regula si dispune de casa + garaj, autorizatie constructie. Suprafata 300 m. U: 18. Gaze trase la poarta. Apa + Canal, curent electric poarta.

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

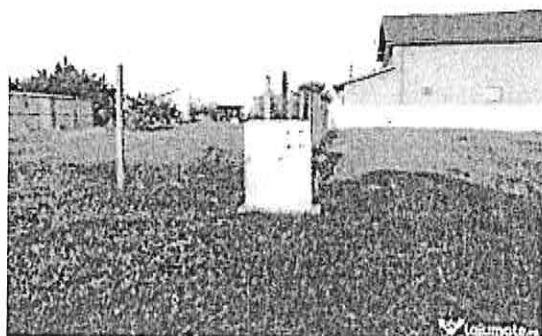
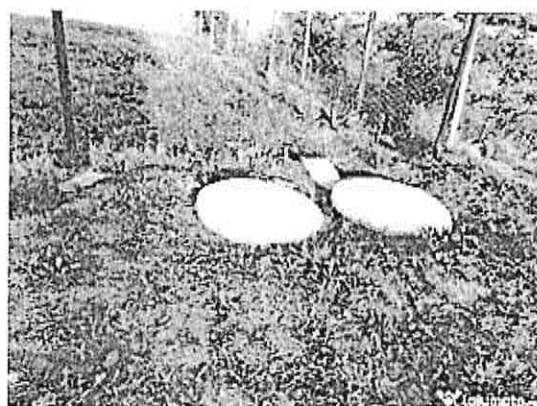
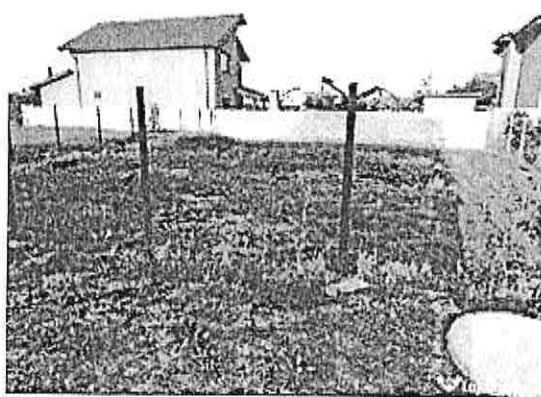
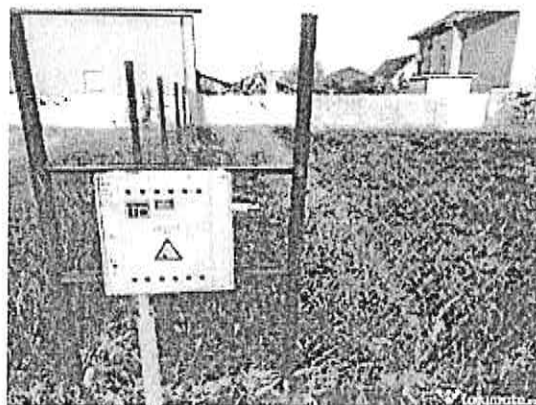
0767464500



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

50 E/mp, Ramnicu 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

X ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 12/10/2022

100.000 €



100.000 €

Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Locatizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Baza proprietate

Tranzactie

Vânzare

Tip proprietate

Teren intravilan

Surse

Oferta - vanzare teren intravilan

Oferta de

Contacte



Proprietar

+40 737 967 155

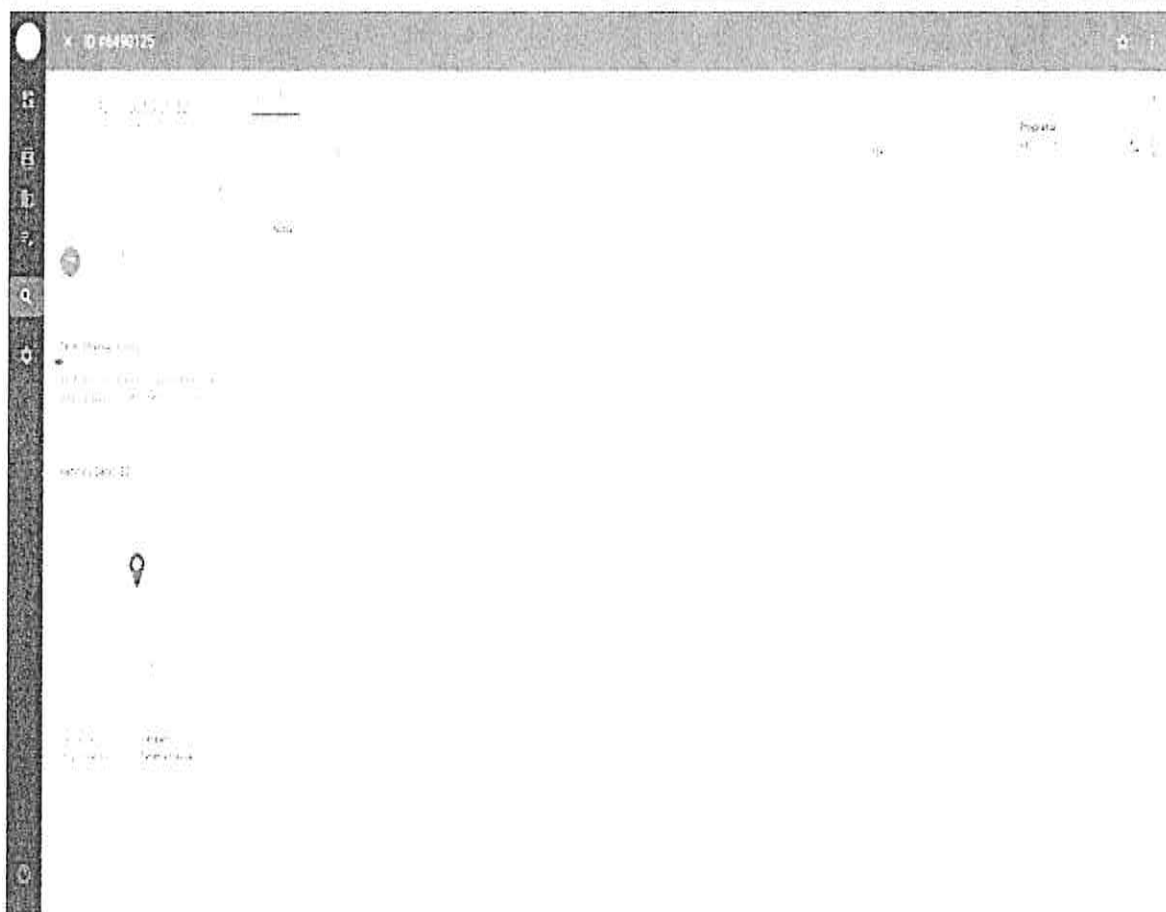


Adaugă la contacte

Catalin

<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

4 Bani... Râmnicu Sărat

9 000 EUR negociabil

0766433320

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Ampluțisr ?

Contactați vânzătorul

Fa clina

Volumen 212

Reprezent

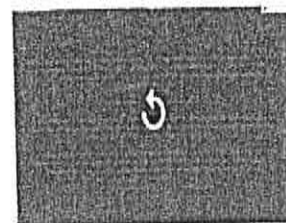


Ionut Poparian

47.7k views
vizi toate activitatile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan (curt construit) cu suprafață 227mc. Situat în Râmnicu Sărat, cartierul Sarbi, mai multe detalii la telefon.

vezi oferta pe www.publi24.ro

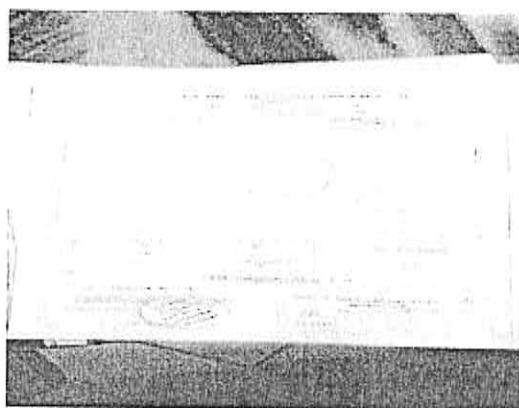
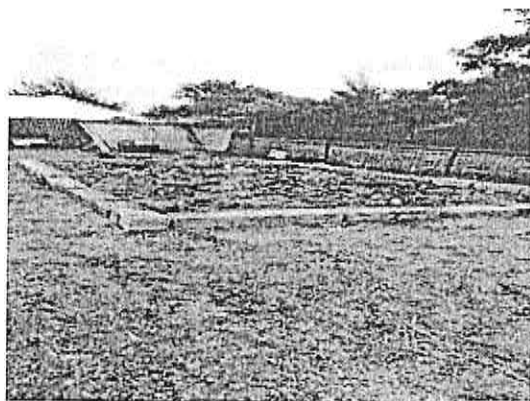
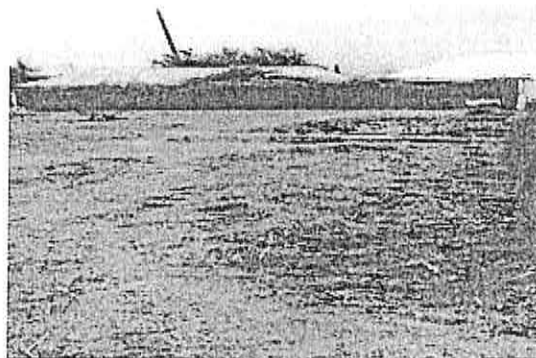
0766-433320

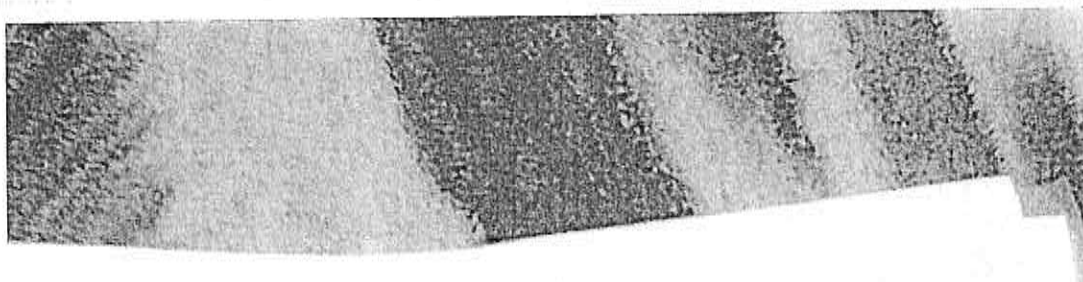
Alegeți mai multe

<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

N. Cadastru: 227
 Adresa: Strada MOULOR nr. 2/A
 Localitate: RAMNICU SARAI

CORAR 2019

Nr.	Categorie de teren	A. Date referitoare la teren	Măsurat
1	GR	Suprafata 227	Teren intravilan impregnat
2	Total	227	
3	Destinatie	B. Date referitoare la constructii	
4		Suprafata construita pe sol 0	
5		Suprafata totala masurata a terenului = 227 mp Suprafata din aer = 227 mp	

URDUZIA NICOLAE

Confirm realizarea planului de amplasament si delimitare a terenului intravilan impregnat si corespundenta acestuia cu planurile cadastrale si cadastrul terenului.

Semnatura si stampila

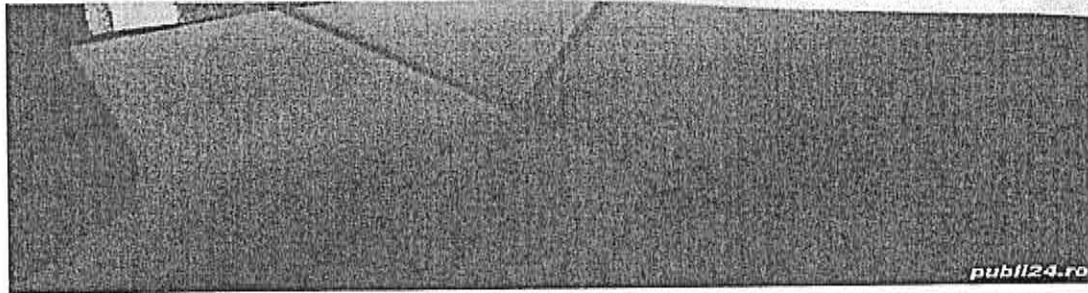
RESPONSABIL

Confirm introducerea terenului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.

Semnatura si parata

Data: 20.08.19

Stampila DCR



publ24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948

V. Buză, Ramnicul Sarat



Buna, ma intereseaza clienta dumneavoastra. Ma este viabila?

Adauga foto?

Compartoaza pe WhatsApp

Facebook

WhatsApp 106

Reportaza



Papalici Alexandru

Publicat pe 14 iulie 2024
Vizitați anunțul

Trimiteți

Distribuie anunțul pe



Descriere

Terenul este numit bun pentru a construi o casa. Are la avea o curte si o gradina pretioasa pentru gospodarii din zona pe strada Bradului nr. 2. Cesta sol este foarte buna si este foarte fructifera. Este foarte fructifera si este foarte fructifera. Pentru a vedea puteti sa sunati la nr.

Vezi pretul pe www.publi24.ro

0786829948



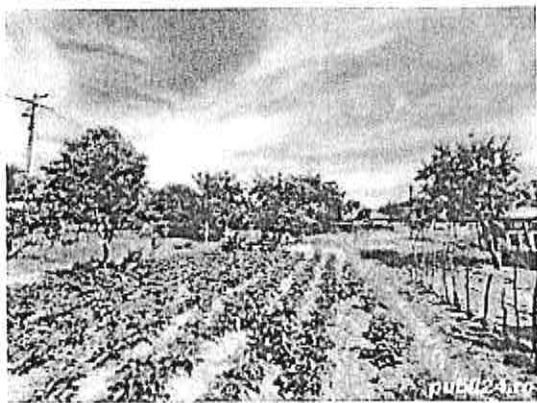
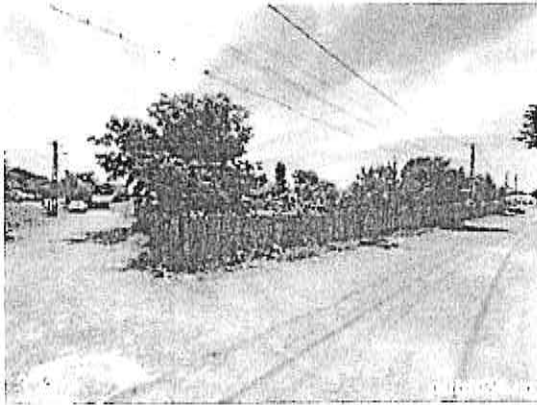
700 Vile și Apartamente

Amplas: Poșta | Oferta de pret

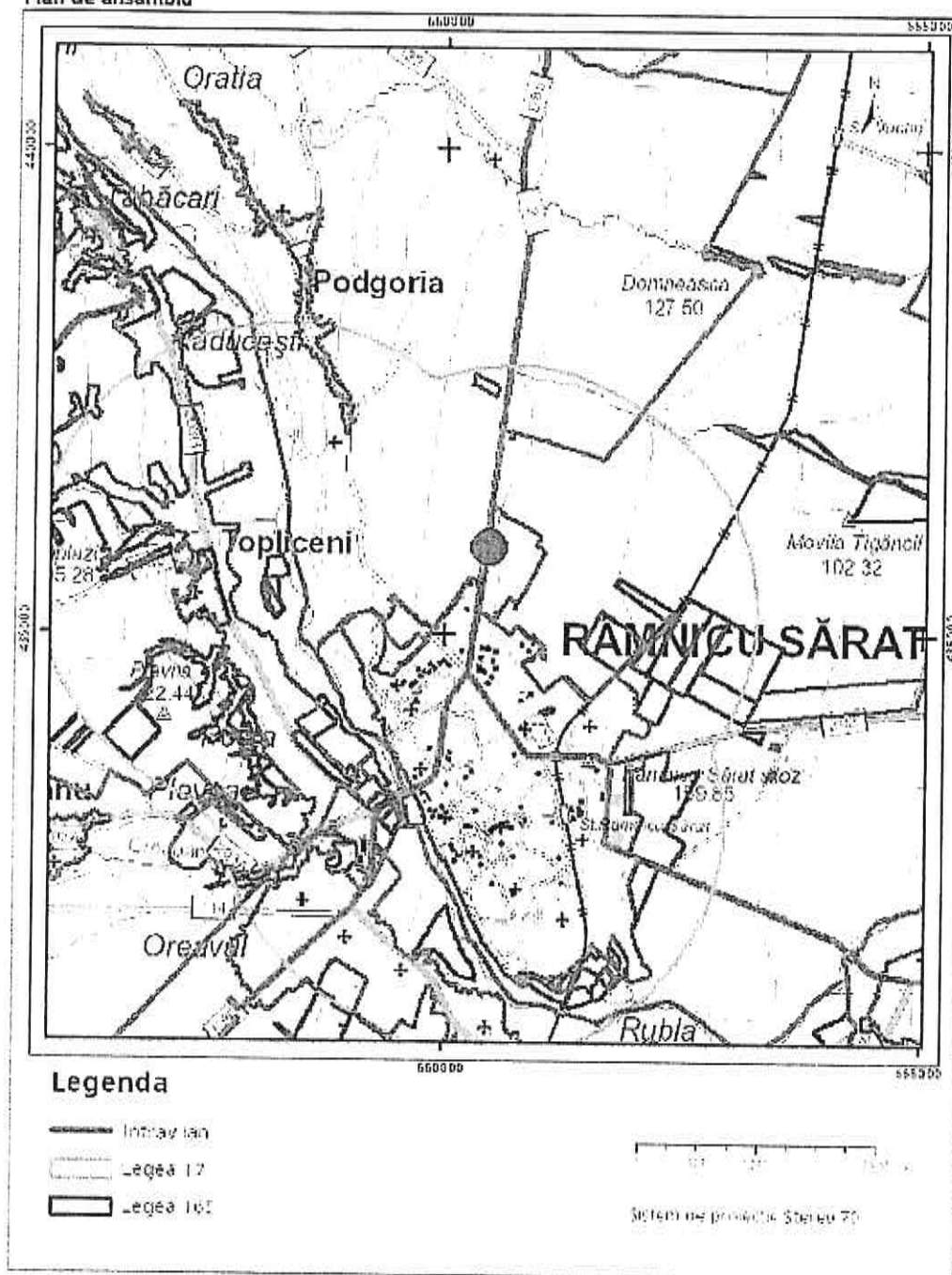
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81g08e0eg38g4.html>

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 31-07-2018
 Data și ora generării: 09-06-2024 11:37



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. 29747 / 28.05.2024

APROBAT



Către

SERVICIUL BUGET-CONTABILITATE

Având în vedere:

- Cererea nr. 27906/17.05.2024 formulată de Tatu Ionica, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcele 36), strada Dunării, nr. 78, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Referatul – aprobat – nr. 29449/27.05.2024 de propunere a încheierii unui contract de superficie,
- Extrasul de carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30419,

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

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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian***, in scris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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 **6** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,



Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan

**Redactat,
Secretar,
Consilier local Apostol Marieana**

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, 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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, 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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian***, inregistrat la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

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 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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 25.06.2024 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 36), strada Dunarii nr.78, judetul Buzau, numar cadastral 30419, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, finalizata in anul 2018, catre Tatu Ionica, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.10287/03.04.2007 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat (Primaria Municipiului Rm.Sarat) si Constantin Ionut Ciprian,*** in scris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 26.06.2024.

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