

HOTARARE

**privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune,
a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului
Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani,
strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.09.2024;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 51599/16.09.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Chirii, Vanzari si Concesiuni si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.52151/17.09.2024 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;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea nr.23593/22.04.2024 a doamnei Bucur Catalina-Marinela, comodatar in cadrul contractului de comodat nr.2/12.06.2014, in calitate de proprietara a constructiei-C1, cu destinatia locuinta cu doua niveluri, in suprafata construita la sol de 104 mp (suprafata construita desfasurata de 208 mp), inscrisa in cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 32819-C1, avand numarul cadastral 32819-C1, prin care solicita cumpararea terenului, in suprafata de 300 mp, pe care este edificata constructia mai sus mentionata, constructie autorizata conform autorizatiei de construire nr.5/12.02.2015;
- contractul de comodat nr.2/12.06.2014 incheiat intre Municipiul Rm.Sarat si doamna Bucur Catalina Marinela, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita de catre comodant (Municipiul Rm.Sarat) a terenului in suprafata de 300 mp, parcela 105, din Cartier Extindere Bariera Focsani si procesul verbal anexa la contractul de comodat nr.2/12.06.2014 incheiat in data de 24.06.2014 cu ocazia predarii-primirii parcelei nr.105;
- prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora: *„După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”;*

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

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

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

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

-Valoarea din evidenta contabila a imobilului-teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau, este de 15.091,83 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.51391/13.09.2024 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.51409/13.09.2024 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau, aprobat de catre Primarul Municipiului Rm.Sarat;

-adresa Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.50208/09.09.2024 prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.50002/10.09.2024, nr.50455/10.09.2024, nr.50810/11.09.2024, respectiv nr.50933/11.09.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.50939/11.09.2024 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;

-raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR,

Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.105), strada Dimbovitei nr.12, judetul Buzau, este de 64.159 lei (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.25763/08.05.2024 al Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificatul de atestare fiscala nr.49800/05.09.2024, respectiv nr.51537/16.09.2024;

-extrasul de carte funciara nr.129736/12.09.2024 aferent imobilului-teren, in suprafata de 300 mp, inscris in Cartea Funciara nr.32819 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 32819;

-extrasul de carte funciara nr.129742/12.09.2024 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 104 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 208 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.32819-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 32819-C1;

-certificatul de urbanism pentru informare in scopul vanzarii imobilului-teren cu numarul cadastral 32819 ;

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

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

- prevederile HCL nr.190/30.07.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat incepand cu luna august 2024 si pana la data la care Consiliul local nou-ales este legal constituit, dar nu mai mult de 3 luni;

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba oportunitatea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau, avand numarul cadastral 32819, inscris in Cartea Funciara 32819 a Municipiului Rm.Sarat.

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

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia pretul de vanzare al terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera

Focsani (parcela nr.105), strada Dimbovitei nr.12, judetul Buzau, este de 64.159 lei (fara TVA).

(2) Vanzarea directa prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 se va face la pretul stabilit prin raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 64.159 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

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

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Chirii, Vanzari si Concesiuni si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

Art.5. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.09.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 17 voturi pentru, o abtinere si ____-____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae**



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

**Nr. 222
Rm.Sărat 30.09.2024**



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. 51.599/16.09.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela nr.-ul 105, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, imobil a cărui folosință gratuită a fost atribuită doamnei Bucur Cătălina-Marinela, în temeiul Contractului de Comodat nr.-ul 02/12.06.2014. Astfel, beneficiara folosinței gratuite a imobilului-teren învederat, cu respectarea prevederilor legale, a procedat la edificarea construcției cu destinația de locuință proprietate personală în baza Autorizației de construire nr.-ul 05/12.02.2015. Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în

perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în cuprinsul Raportului de evaluare nr.-ul 43.180/05.08.2024 – întocmit de expert evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel, respectiv suma de 64.159 lei, la care se adaugă T.V.A.

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 52.151/17.09.2024



Primar
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE :

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

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

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

CU RAPORTARE LA :

✓ Cererea doamnei Bucur Cătălina-Marinela, în calitate de titulară a Contractului de comodat nr.-ul 02/12.06.2014 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 23.593/22.04.2024, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp (destinația construire locuință proprietate personală) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, având nr. cadastral 32819 (6237 – nr cadastral vechi);

✓ Mențiunile Contractului de comodat nr.-ul 02/12.06.2014 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația de construire locuință proprietate personală situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela nr.-ul 105 (corespondent strada Dîmboviței nr. 12), județul Buzău.

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 05/12.02.2015 – prin intermediul căreia se autorizează – construire locuință P+M – în beneficiul doamnei Bucur Cătălina Marinela, precum și a mențiunilor Procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 22/30.05.2017 – înregistrat sub nr.-ul 10.197/30.05.2017m alături de mențiunile Certificatului de atestare a edificării nr.-ul 66264/02.10.2019 ;

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 129736/12.09.2024 – pentru imobilul teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău precum și mențiunile Extrasului de Carte Funciară nr.-ul 129742/12.09.2024 - care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-construcție în suprafață construită la sol de 104 mp și suprafață desfășurată de 208 mp, construcție realizată pe 2 nivele (locuință parter cu mansardă), situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău – în favoarea solicitantei;

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 25.763/08.05.2024 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Dîmboviței nr. 12) se identifică construcția cu destinația de locuință având numărul cadastral 32819-C1, anexându-se totodată 2 planșe foto-martor, precum și un plan de încadrare în zonă 1:1000, extras din planul cadastral și din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sărat;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 43.180/05.08.2024 – întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 12.900 euro, echivalent a 64.159 lei – valoare neafectată de T.V.A.;

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 51.391/13.09.2024 – privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 32819 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, prin

intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (15.091,83 lei fără TVA) și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 43.180/05.08.2024 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (64.159 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, prețul stabilit prin intermediul Raportului de evaluare, respectiv valoarea cea mai mare (64.159 lei fără TVA), respectiv suma de 76.349,21 lei cu TVA (din care 12.190,21 lei TVA).

✓ Stipulațiile Certificatului de urbanism nr.-ul 176/12.09.2024, înregistrat la nr.-ul 50.648/12.09.2024 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 32819;

✓ Adresele: nr. 50.002/10.09.2024, nr. 50.455/10.09.2024, nr. 50.810/11.09.2024 și nr. 50.933/11.09.2024 – emise de Compartiment Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, având ca obiect creanțe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menționat;

✓ Informarea nr.-ul 50.939/11.09.2024 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora – care certifică că imobilul (teren și construcție) situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

✓ Adresa nr.-ul 50.208/09.09.2024 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că doamna Bucur Cătălina-Marinela nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcții și terenuri în evidențele acestui Compartiment.

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 51.409/13.09.2024 – prin care se propune stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat în municipiul Râmnicu

Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr.-ul 105), județul Buzău.

ȚINÂND SEAMA DE :

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

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

- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 50.939/11.09.2024.

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

Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 43.180/05.08.2024 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (64.159 lei fără T.V.A.) și valoarea de inventar a imobilului (15.091,83 lei fără T.V.A.), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând prețul de vânzare în valoare de 76.349,21 lei (TVA inclus).

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

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețul vânzării – stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat, este mai mare decât valoarea de inventar a imobilului în conformitate cu Referatul nr.-ul 51.391/13.09.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate.

Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău.

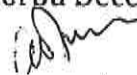
Direcția Economică
Director executiv, Tăbuleț Anișoara



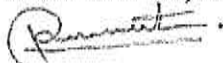
Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela



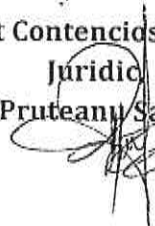
Compartiment Evidență Patrimoniu și Rețele
Utilitare,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian



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



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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

H.C.L. nr.-ul 222/30.09.2024 ANEXA.1 la

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

Nr. crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemțiune (vânzare directă)	Suprafața terenului mp	Preț de vânzare cu T.V.A.
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău, număr cadastral 32819, înscris în Cartea Funciară nr. 32819	300 mp	76.349,21 (cu T.V.A.)

Președinte de ședință,



Secretar general,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

H.C.L. nr. 222/30.09.2024 ANEXA NR. 2 la

PLAN DE SITUAȚIE

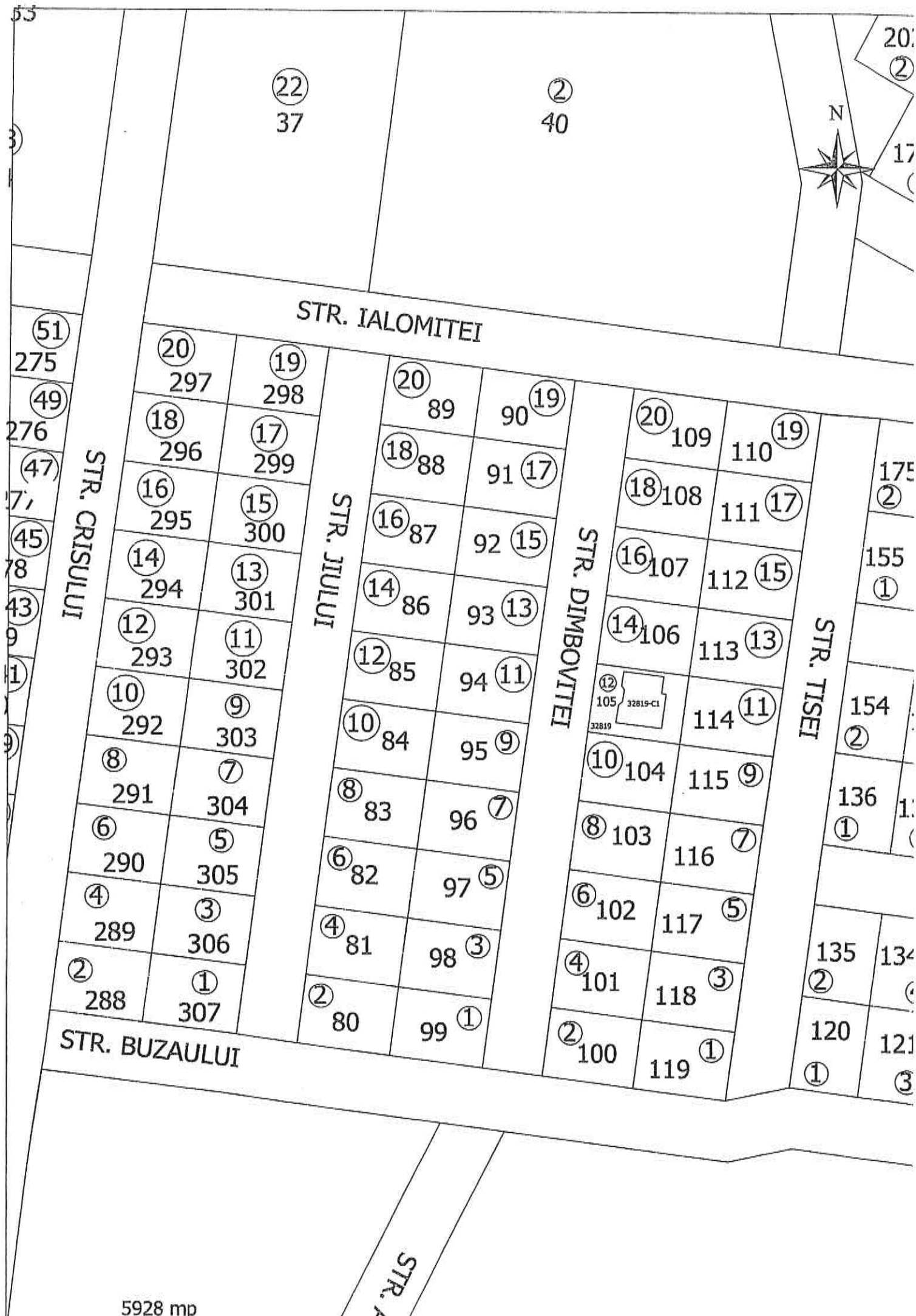
*pentru imobilul teren propus pentru aprobarea oportunității vânzării directe cu drept de preemțiune
(vânzare directă)*



Președinte de ședință,

Secretar general,





STR. IALOMITEI



STR. CRISULUI

STR. JIULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

STR. BUZAULUI

105 32819-C1
32819







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. 51391/13.09.2024



Aprobat,
Primar,
Cristian Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a unui imobil teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

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

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

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 02.08.2024	Valoarea din evidenta contabila	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32819, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Damboviteii, nr.12 în vederea vanzarii	43180/ 05.08.2024	64.159,00	15.091,83	76.349,21 din care TVA: 12.190.21

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara în data de 28.03.2019;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- modificările intervenite în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptării HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea prezidentului de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile martie 2019- mai 2019;
- prevederile art.10, art.36, alin.2, lit.c, art.122 coroborat cu art.128 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de **28.02.2019**, conform anexelor nr.1 și 2.

Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La intrarea în vigoare a prezentei hotărâri HCL nr.101/29.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

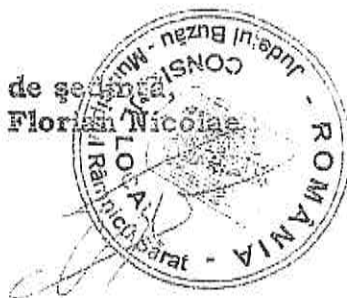
Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale

în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. 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 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, ___ - ___ abțineri și ___ - ___ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidolu Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

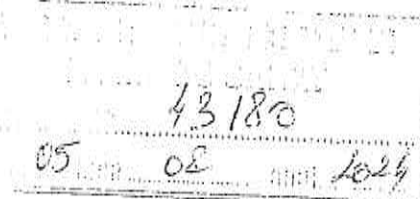
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau l'Romania

mobili: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 65.3 / 04.08.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

04.08.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, 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 vanzării terenului.

Măndricel Mihai-Enigel - evaluator autorizat EPI, EBIM, 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 11.07.2024, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.159 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,

Măndricel Mihai-Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBIM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	04.08.2024	
Data inspecției	11.07.2024.	
Data evaluării	11.07.2024	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, 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. Dambovitei, nr cad. 36270	
Deschidere	15,00 ml la str. Dambovitei	
Suprafața teren	exclusiv	300 mp
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan, construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF si plan cadastral	
Curs de schimb valutar	4,9736 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.900 EUR	64.159 LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 84717/06.06.2024, asupra terenului sunt inregistrate sarcini: intabulare drept de comodat pe toata perioada existentei constructiei in favoarea Bucur Catalina-Marinela. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E.C. Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-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 32819-C1, inscrisa in CF 32819-C1, proprietatea Bucur Catalina-Marinela conform extras de carte funciara cu nr. cerere 46897/12.04.2024. -La solicitarea clientului/utilizatorului/propietarului 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 comodatului.	
Mentiiuni	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



Mândricel

2. Declarația privind evaluarea

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- Subsemnatul, Mândricel Mihai-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 Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, 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 32819 (nr vechi 7443), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32819 (nr vechi 6237).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 84717/06.06.2024, asupra terenului se noteaza intabulare drept de comodat pe toata perioada existentei constructiei in favoarea Bucur Catalina-Marinela. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață</i> reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluarii	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.07.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9736 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.07.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2024. Data evaluării este 11.07.2024.
Data raportului	04.08.2024
Natura și amploarea activitatilor activitatilor evaluatorului. Inspectia proprietății	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in 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 cladirilor.</p>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 84717/06.06.2024 și 46897/12.04.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. 110717/04.08.2024. <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.

Ipoteze 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 32819-C1, înscrisă în CF 32819-C1, proprietatea Bucur Catalina-Marinela conform extras de carte funciara cu nr. cerere 46897/12.04.2024.

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului 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 comodatului.

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 respectă 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

evaluatoarei autorizată care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 84717/06.06.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N - nr cad neidentificat; la E - nr cad neidentificat, la S - nr cad 32818, la V - nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau, nr. cadastral 32819 (nr. cad. vechi 6237), înscris în CF 32819 (nr. CF vechi 7443), 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	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti 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 = 300 mp
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 35	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Dambovitei	Drum pietruit	public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosință a curții construcții conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

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

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 32819-C1, înscrisă în CF 32819-C1, proprietatea Bucur Catalina-Marinela conform extras de carte funciara cu nr. cerere 46897/12.04.2024.

Date privind
impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând
vânzările anterioare
și ofertele sau
cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren 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 clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
 - ✓ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară / regulată, D = unilaterală: 15,00 ml în partea de Vest la str. Dambovitei (nr cad 36270 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani 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. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

satisfaca dorintele 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 închidă 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 piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferitele părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautand 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 accesul 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 usoară creștere.
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.
- *Potențialii cumpărători*: cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- *Interesul investitional*: există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generoși;
- *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietății*: amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe 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 există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participativ (Joint Venture) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar acestea 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% față 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 comercianți de retail.

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

- oferta de vanzare – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare* – între 34-50 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

În ce priveste 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?

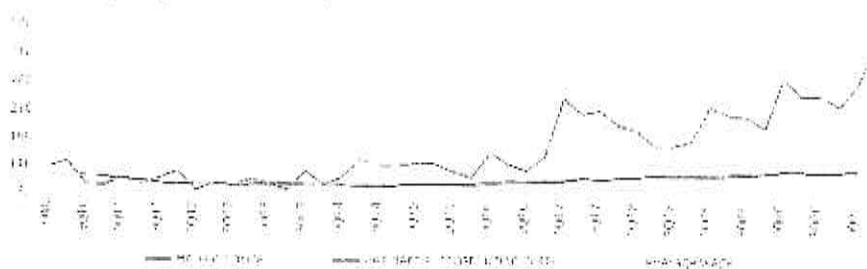


Fig. 14 - Colliers Romania

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

Pasul 6. Previuziunea absorbtiei proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia 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. Râmnicu Sărat, iesirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.159 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 = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. 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):

12.900 EUR, echivalent 64.159 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9736 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Măndricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

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 INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, orștul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate.</p> <p>3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate</p> <ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect) 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dornbovitei,	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	300,00 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietati	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon)					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE-METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantiu 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
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu 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
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Neapartinătoare	Neapartinătoare	Neapartinătoare	Neapartinătoare	Neapartinătoare
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu 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
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focșani, str. Dambăvelei, nr. 12, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Olăului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Irimieșului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sărbu, str. Mărdăre, nr. 25A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantiu 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)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantiu ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTII ITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu 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
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuantiu 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 constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu 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	12.900 €	echivalent a	64.159 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valonii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR:

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

4,9736 lei/€



Mandrițel

Mandrițel Mihei-Enigeli | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 22

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<p>41. STARE PENTRU TIPUL COMPARABIL (OIERĂ/TRANȘIȘTE)</p> <p>Având în vedere faptul că obiectul de comparare este teren, nu este cazul să se țină seama de diferențele de construcții sau de starea de conservare a construcțiilor și de condițiile de acces și de utilitate ale terenului comparabil.</p>			
<p>JUSTAȚI PENTRU CANTITATIVITATE</p> <p>Nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de suprafață și nici pentru diferențele de volum, deoarece compararea este efectuată la nivel de suprafață și nu de volum.</p>			
<p>42. STARE PENTRU LOCALITATE</p> <p>Ajustările pentru localitate, de regulă, se aplică atunci când există diferențe semnificative între zonele de comparație și zona de evaluare, în ceea ce privește nivelul de dezvoltare urbană și serviciile disponibile în zonă.</p> <p>Co. A: Mun. Romanov Sarai, cartier Biserica, str. Diclei, nr. 18 - localitate mică</p> <p>Co. B: Mun. Romanov Sarai, cartier Biserica, str. Diclei, nr. 18 - localitate mică</p> <p>Co. C: Mun. Romanov Sarai, cartier Biserica, str. Diclei, nr. 18 - localitate mică</p> <p>Ajustările pentru localitate sunt aplicate în funcție de nivelul de dezvoltare urbană și de serviciile disponibile în zonă.</p>			
<p>43. STARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</p> <p>Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când există diferențe semnificative între suprafața terenului de evaluat și suprafața terenurilor comparabile.</p> <p>Co. A: nu este aplicabil</p> <p>Co. B: nu este aplicabil</p> <p>Co. C: nu este aplicabil</p>			
<p>44. STARE PENTRU CANTITATIVITATE (UTILITATEA TERENULUI)</p> <p>Comparabilul este un teren cu o utilitate similară terenului de evaluat, astfel încât nu este necesară aplicarea de ajustări pentru diferențele de utilitate.</p>			
<p>JUSTAȚI PENTRU ALTE CARACTERISTICI</p> <p>Ajustările pentru alte caracteristici se aplică atunci când există diferențe semnificative între caracteristicile terenului de evaluat și caracteristicile terenurilor comparabile.</p> <p>Co. A: nu este aplicabil</p> <p>Co. B: nu este aplicabil</p> <p>Co. C: nu este aplicabil</p>			
<p>45. STARE PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</p> <p>Ajustările pentru relieful se aplică atunci când există diferențe semnificative între relieful terenului de evaluat și relieful terenurilor comparabile.</p> <p>Co. A: nu este aplicabil</p> <p>Co. B: nu este aplicabil</p> <p>Co. C: nu este aplicabil</p>			
<p>46. STARE PENTRU UTILITATEA DE POSEDERE</p> <p>Prezentul teren este un teren cu o utilitate similară terenurilor comparabile, astfel încât nu este necesară aplicarea de ajustări pentru diferențele de utilitate.</p> <p>Co. A: nu este aplicabil</p> <p>Co. B: nu este aplicabil</p> <p>Co. C: nu este aplicabil</p>			
<p>47. STARE PENTRU FORMA ȘI DECHEZERE</p> <p>Diferențele de formă și de dechezare se aplică atunci când există diferențe semnificative între forma și dechezarea terenului de evaluat și forma și dechezarea terenurilor comparabile.</p> <p>A: regulată, 1 dechezare</p> <p>B: regulată, 1 dechezare</p> <p>C: neregulată, 1 dechezare - teren (10%)</p> <p>D: regulată, 2 dechezări - teren (6%)</p>			
<p>JUSTAȚI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</p> <p>Ajustările pentru cheltuielile de aducere la stadiul de teren construit se aplică atunci când există diferențe semnificative între cheltuielile de aducere la stadiul de teren construit ale terenului de evaluat și cheltuielile de aducere la stadiul de teren construit ale terenurilor comparabile.</p> <p>Co. A: nu este aplicabil</p> <p>Co. B: nu este aplicabil</p> <p>Co. C: nu este aplicabil</p>			

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

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI

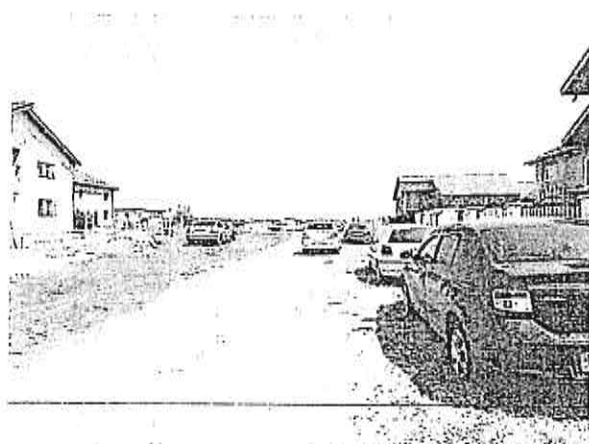
Valoarea nu este afectată de T.V.A.



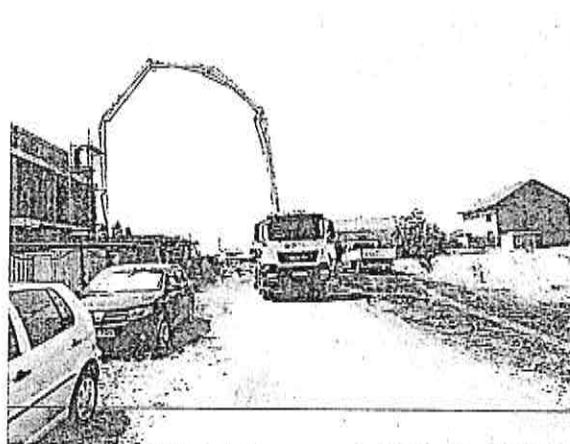
Mandricel Mihai-Enigel

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



Perspectiva teren evaluat

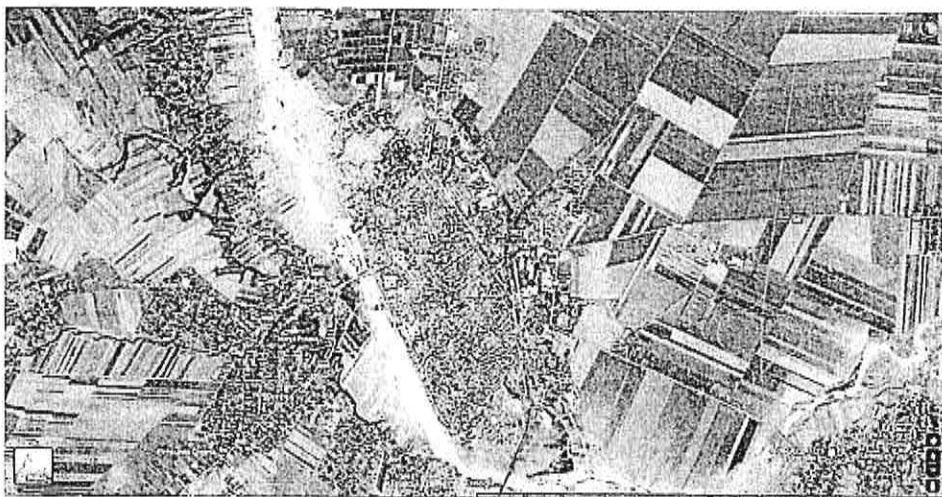


Perspectiva teren evaluat

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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

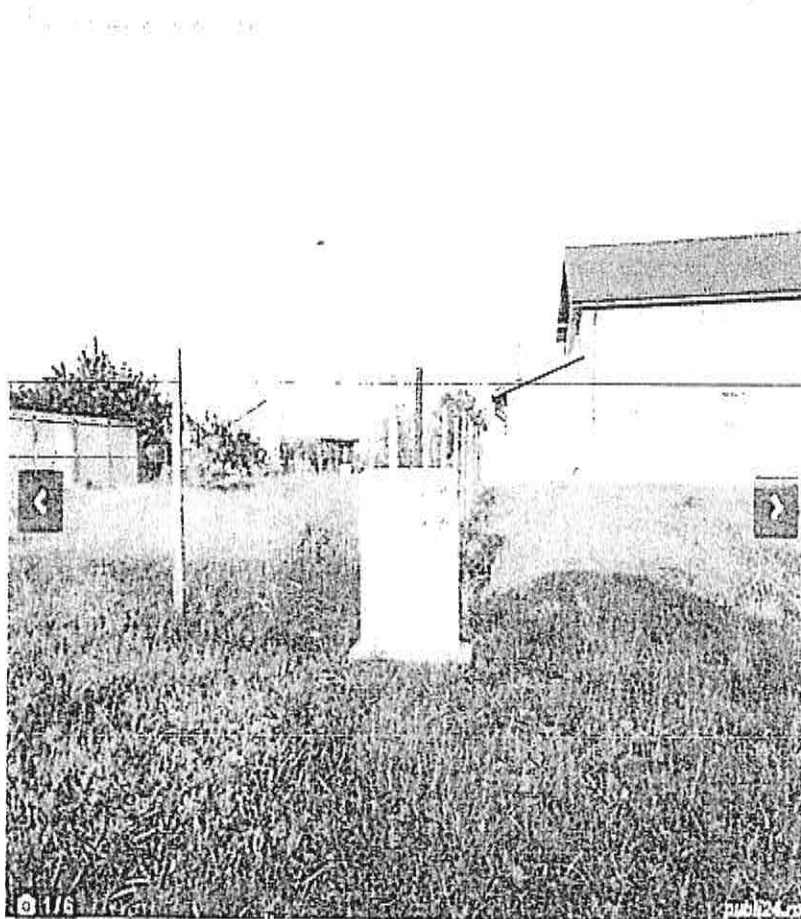


Sursa: Google Maps, Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/PDPnUyFVv7pd3XASA>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

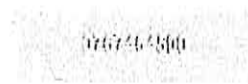
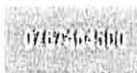
15 000 EUR negociabil



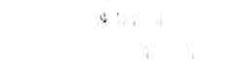
Descriere

Proiectat pentru a fi un teren de casa în cartierul Focsani, zona de stat a casei Poponi, str. Oltului nr. 18, 100 mp teren de teren. Terenul este plat, utilitatii sunt disponibile, reglata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500.

150 000 de euro negociabil



Este interesat de acest teren intravilan?



Valentia

0767464500

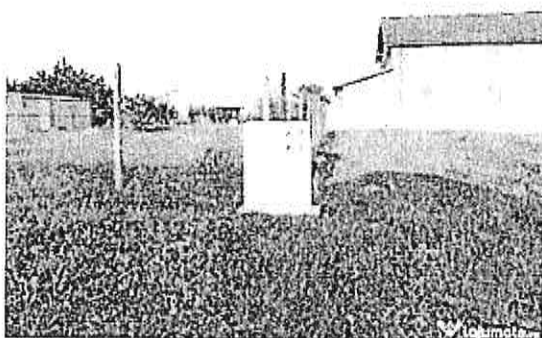
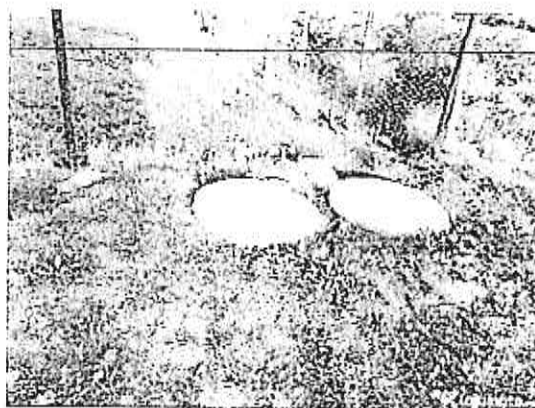
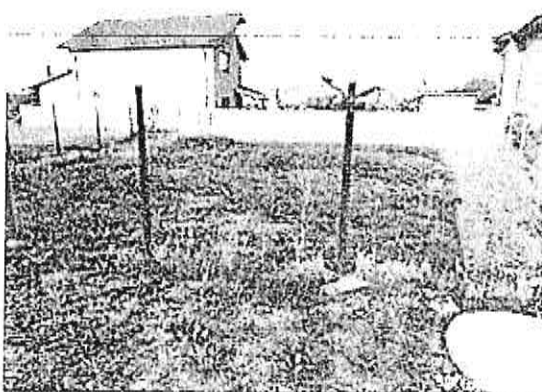
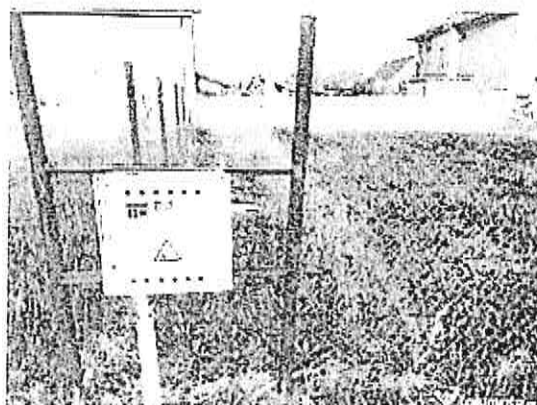
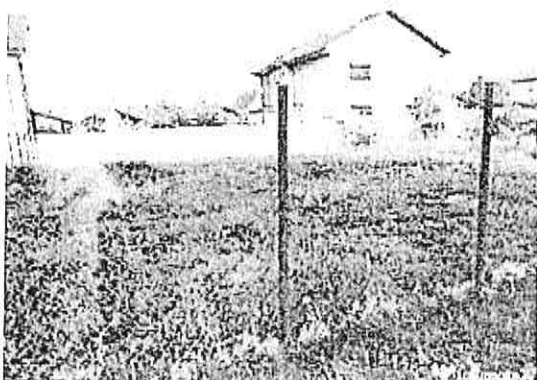
Distributie anuntul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/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, reglata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500

Foto din anunt



Comparabila teren B



Ramniciu Sarat (BZ)
100.000 lei

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Achiziția la contact

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

0 737 967 155

Ramniciu Sarat (BZ)



Date despre oferta:

Tranzactie: Tip proprietate:

Vanzare: Teren intravilan

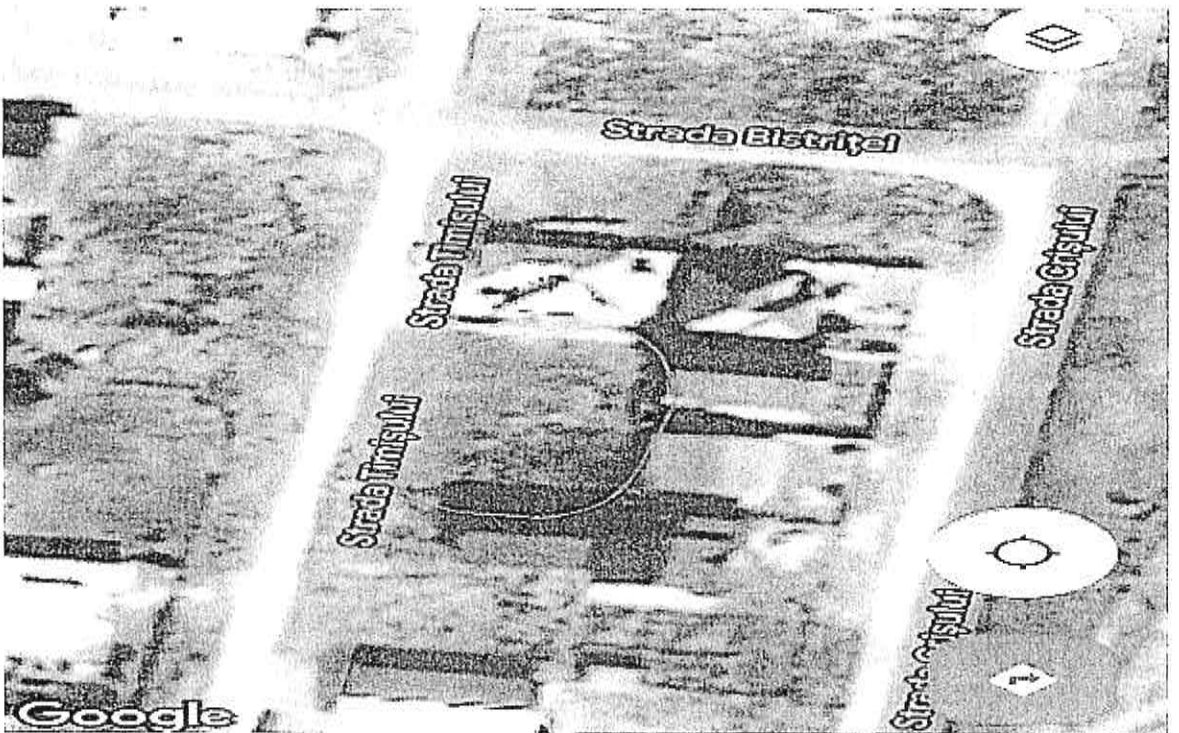
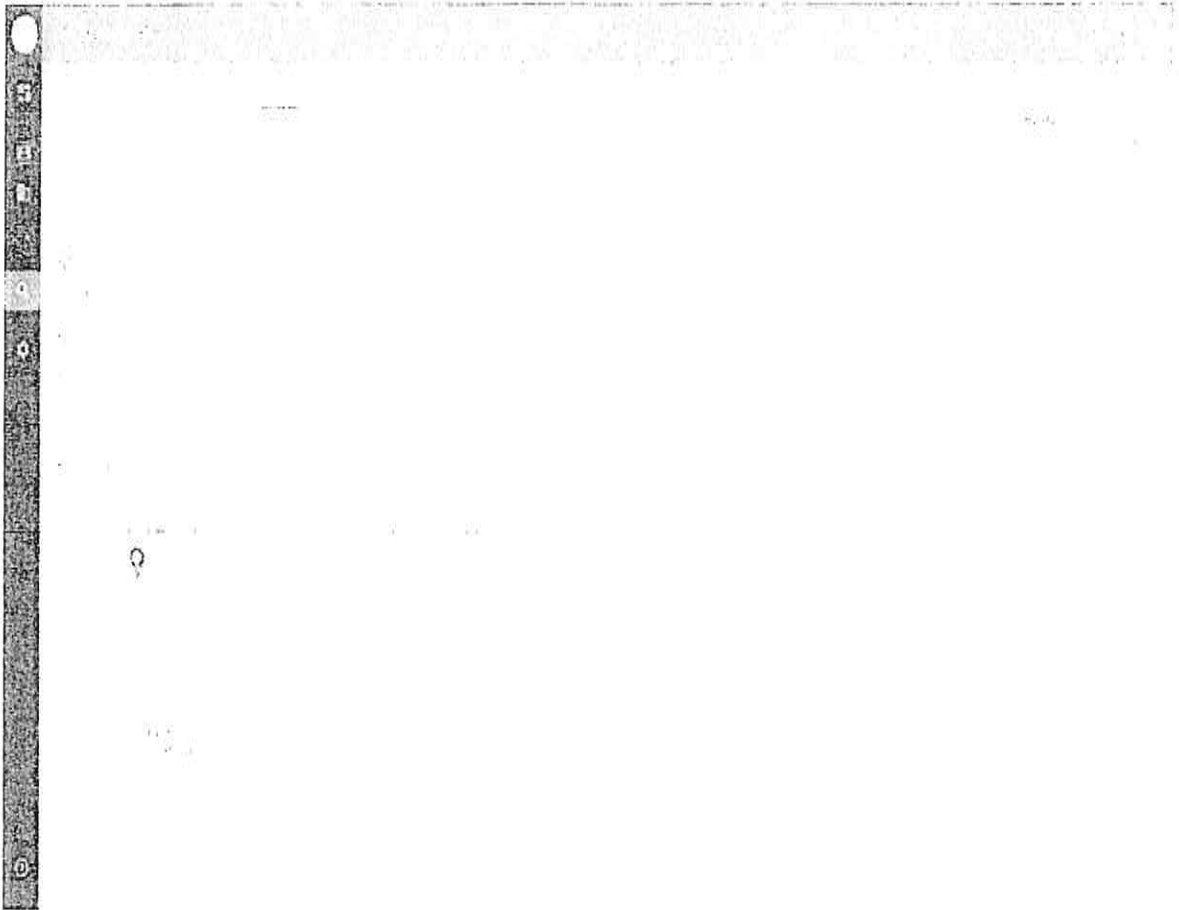
Teren:

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

Statut:

<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

40 E/MP

9 000 EUR negociabil

0766433320

Str. Morilor nr. 23A
Sector 4, Bucuresti

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

1000000

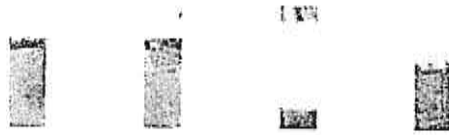
1000000

1000000

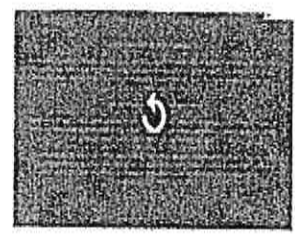
1000000

1000000

1000000



Distribuie anuntul pe



0766433320

Alte anunturi

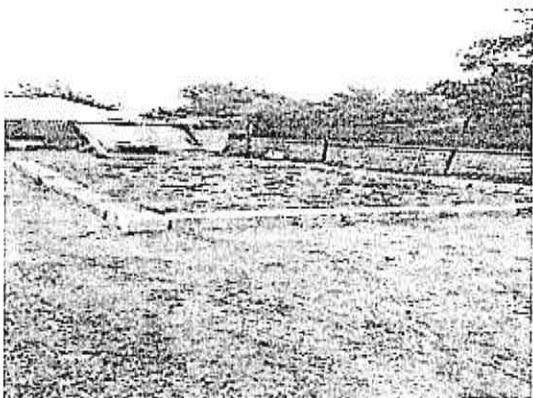
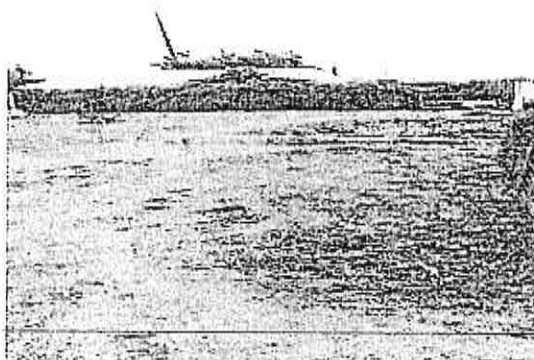
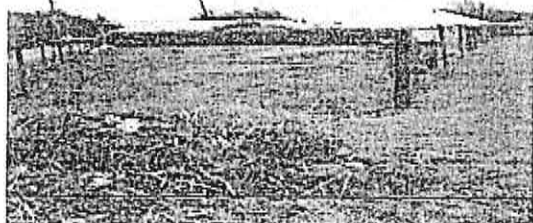
Descriere

Facet teren intravilan cu constructii de suprafata 227mq, situat in Rahova Sarbi cartieru Sarbi, intravilan de paza, utilitati disponibile, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0766433320

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

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

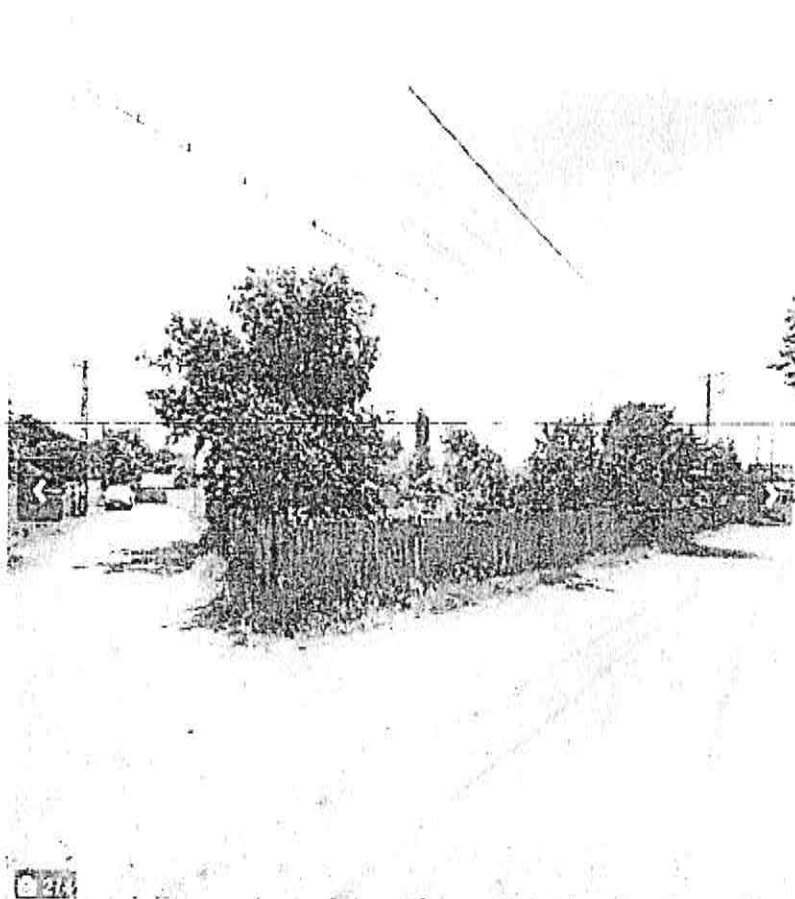
Foto din anunt



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

Teren intravilan de 500mp, cu utilitati, de vanzare, situat in zona constructiilor pentru gospodari
 pe strada Bradului nr. 2, peste pod, strada de la Izvor
 strazii sunt asfaltate
 disponibila utilitati, teren plat
 Pentru a vedea mai multe detalii
 sau

...vezi profilul agentului



<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



Este mai ieftin decat terenurile din zona Izvor
 strazii sunt asfaltate



...vezi profilul agentului

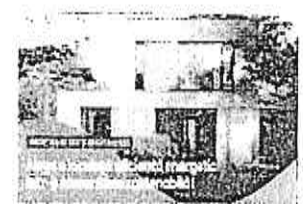
...vezi profilul agentului

Papal si Alexandru

...vezi profilul agentului

0 scrie un anunt pe

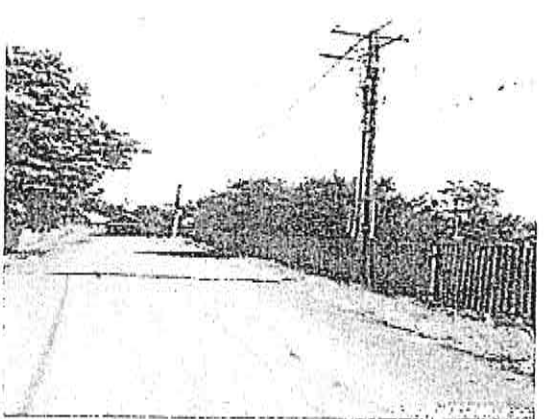
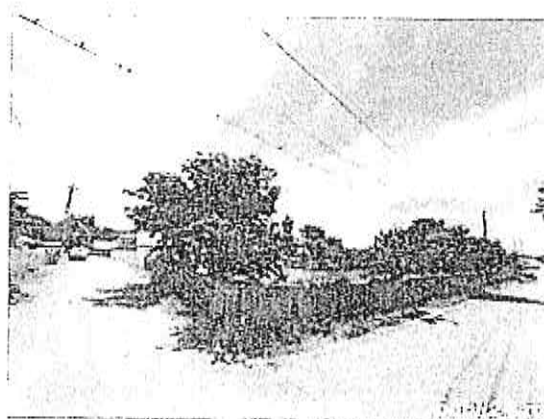
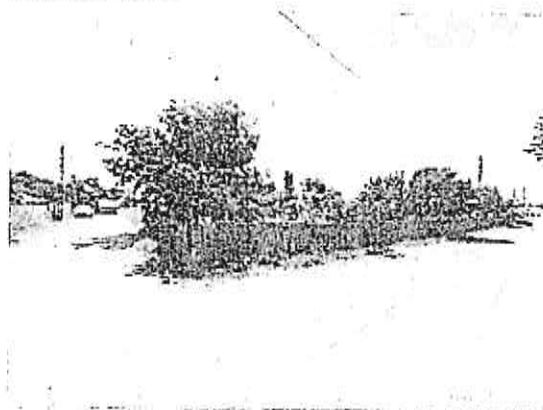
Facebook Instagram



700 Vile Si Apartamente

Agenti imobiliari: [Gloria de prag](#)

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente

imp. act

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău,
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANGHEL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32819 Râmnicu Sărat

Nr. cerere: 84717
Zona: 05
Luna: 05
Anul: 2024
Cod val. cerere: 20169102474



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7443

Nr. cadastral vechi: 6237

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Banera Focșani, Nr.17, Jud. Buzău, Str. Dâmbovițe (parțea 105)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suorafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32819	100	Teren împreună: Construcția C1 înscrisă în CF 32819-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA ȘI DUMITRĂȘCU CRISTINA FIICĂȘORĂ, [Se înființează Cartea Funciară nr. 7443 a unității administrativ-teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 5008 înscris în P/A-1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 5008 din cartea funciară nr. 7093 a aceleiași unități administrativ-teritoriale, dobândit prin țara titlu I.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocul nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B1) Înțabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2) Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin țara titlu I.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocul nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B3) Înțabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin PROPRIETATE cota actuală 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B4) Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin țara titlu	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierți privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
62052 / 29/10/2014 Act Administrativ nr. 2, din 12/06/2014 emis de PRIMĂRIA RM SĂRAT (act administrativ nr. 137/30-05-2013 emis de MUN RM SĂRAT); C1) Înțabulare, drept de COMODAT pe toată perioada existenței construcției 1) BUCUR CATALINA-MARINELA	A1

Carte Funciara Nr. 32819 Comuna/Draş/Municipiu Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conţine informaţiile din cartea funciara activă la data generării. Aceasta este valabilă în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, corelată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură cografică, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat arhivarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,

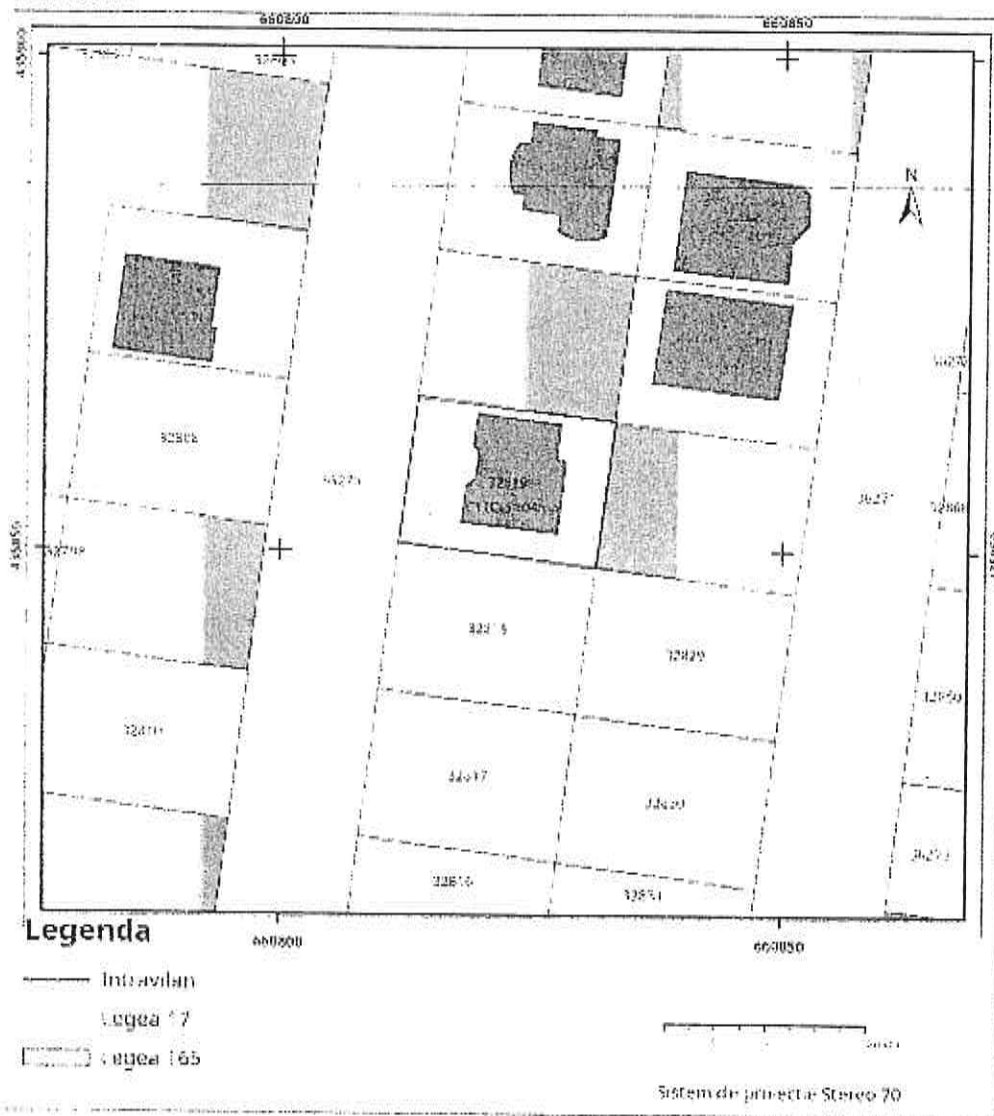
06/06/2024, 11:35



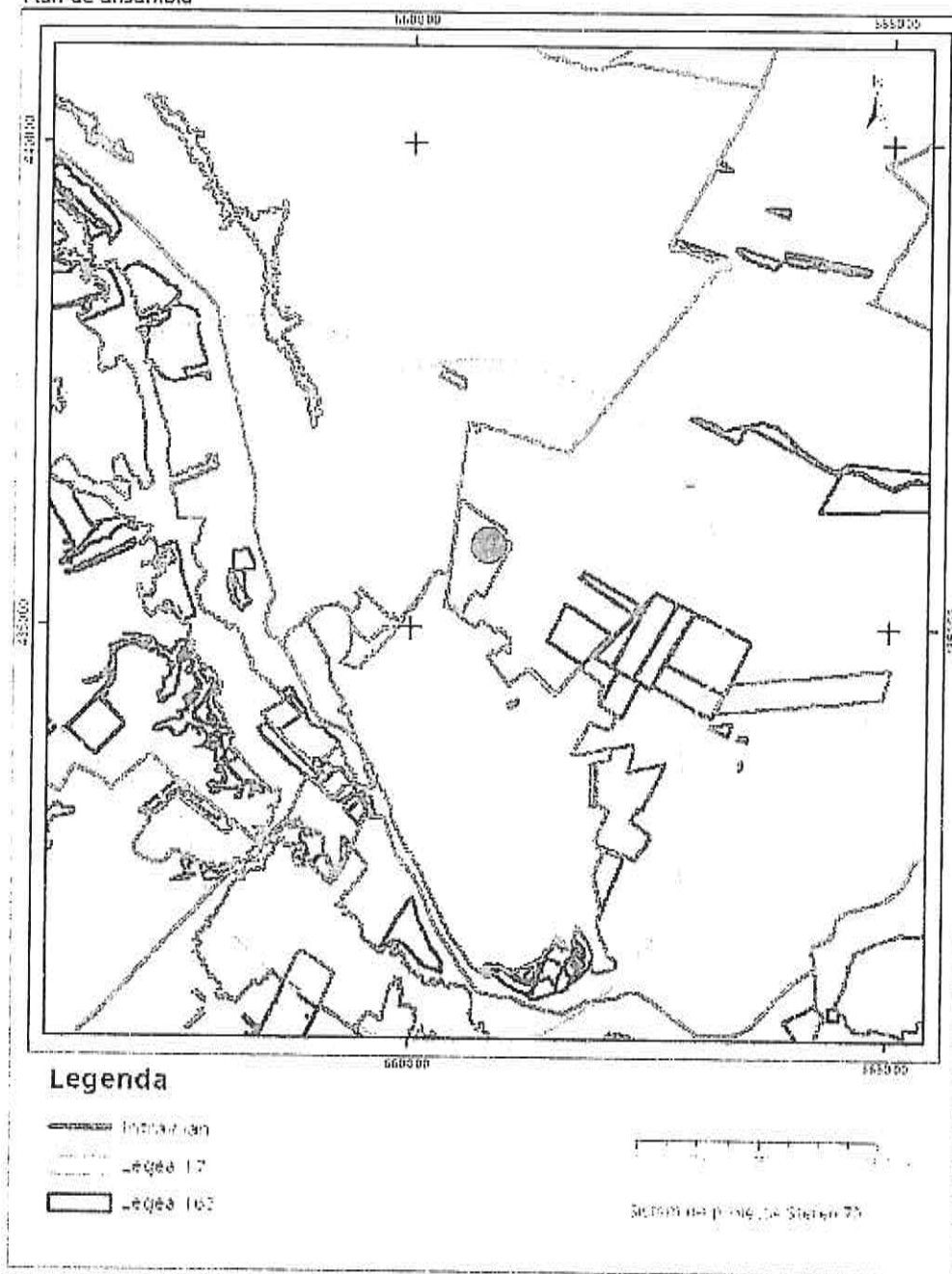
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare 120177761656	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	
	pentru imobilul cu IE 32819, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Bariera Focșani, Nr.12	
	Nr. cerere	010737
	Ziua	04
Luna	08	
Anul	2024	

Teren: 300 mp
 Teren: intravilan
 Categoria de folosință (mp): Curti Construcții 300mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-02-2020
Data și ora generării: 04-08-2024 17:59



Oficiul de Inregistrare și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carta Funciara Nr. 17819 C1 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 46897
Ziua 12
Luna 04
Anul 2019



Semnat : cu semnatura
electronica oxlinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	37819-C1	Loc Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Bariera Focșani, Nr. 12, pe supraf. Str. Dâmbovitiei (traseu 105)	Nr. niveluri: 5; construită în 19104 mp; 5 construite destinată 208 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141422 / 17/10/2019	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a calitatii nr. 66264, din 02/10/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Aprobarea nr. 62849 din 19/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 62306 din 18/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat.	
g. Intabulare, creat de PROPIETATE, obținută prin Construcție, colț	
actuale 1/1	
BUCUR CĂTALINA-MARINELA	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Nr. 6061	



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

**Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023**

Nr. 51409/13.09.2024



AMPR/CONSTAT

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău

Pentru cererea nr. 23593/22.04.2024 formulată de doamna Bucur Catalina-Marinela prin intermediul careia solicită cumpararea unui teren in suprafata masurata de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău.

În urma întrunirii Comisiei constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus mentionata si :

Având în vedere:

- Prevederile art. 41, alin (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții conform căroră „Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a carei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire”;
- Prevederile art. 363, alin. (2) coroborat cu art. 364, alin. (1) din O.U.G nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, „... *autoritatea deliberativa stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...*”, respectiv „(1) *Prin excepție de la prevederile art. 363, alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*”;
- Prevederile art. 355 din Ordonanța nr. 57/2019 privind Codul administrativ, conform căroră bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în

circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,

- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitia 1615 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat în Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105, strada Dambovitei, nr. 12, judetul Buzau avand nr. inventar 1937;

luand in considerare:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 23593/22.04.2024 formulată de doamna Bucur Catalina-Marinela, în calitate de proprietari a construcției existente pe teren, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău, având numărul cadastral 32819;
- Contractul de comodat nr. 02/12.06.2014, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat, în cadrul căruia Bucur Catalina-Marinela are calitatea de comodatatar a terenului în suprafață măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău, având numărul cadastral 32819;
- Autorizația de construire nr. 5/12.02.2015;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 129736/12.09.2024 pentru Cartea Funciara nr. 32819 în care figurează intabularea dreptului de Comodat asupra terenului mai sus menționat;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 129742/12.09.2024 pentru Cartea Funciara nr. 32819-C1 în care figurează intabularea dreptului de proprietate asupra construcției cu destinația de constructii de locuinte;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 25763/08.05.2024 întocmit de Serviciul Urbanism din care reiese ca pe imobil - teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău se identifica constructia cu destinatia de locuinta avand numar cadastral 32819-C1 pentru care a fost emis Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 66264/02.10.2019 si a fost incheiat Procesul Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 22/30.05.2017 ca urmare a respectarii prevederilor Autorizatiei de Construire nr. 5/12.02.2015;
- Certificatul de Urbanism nr. 176/12.09.2024;
- Referatul nr. 51391/13.09.2024 prin care se stabileste pretul minim de vanzare, pentru imobilul-teren cu numar cadastral 32819, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău, este de 76.349.21 lei (valoarea contine TVA);
- Raportul de evaluare pentru terenul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău, înregistrat la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat cu nr. 43180/05.08.2024;

raportat la :

- Raspunsul dat de Compartimentul Contecios Administrativ și Juridic in adresele nr. 50002/10.09.2024, 50455/10.09.2024, 50810/11.09.2024, 50933/11.09.2024.
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru persoane fizice nr. 49800/05.09.2024;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarea nr. 50939/11.09.2024;
- Raspunsul dat de Compartiment Spațiul Locativ in adresa nr. 50208/09.09.2024;

propune *stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune* (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105 (strada Dambovitei, nr. 12), județul Buzău.

Presedinte comisie:

Tablet Anisoara

Intocmit:

Secretar Comisie

Trufasu Alina Marinela

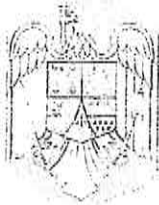
Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina Elena

Rosu Petru



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMER
011003

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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 50455/10.09.2024

APROBAT,
PRIMAR,
CÎRJAN SORIN-VALENTIN



CĂTRE,

SECRETARIATUL COMISIEI CONSTITUITA IN BAZA DISPOZIȚIEI PRIMARULUI
NR. 442/20.03.2023

- IN ATENȚIA DOAMNEI TRUFAȘU ALINA MARINELA -

Urmare a adresei nr. 50002/06.09.2024 prin care se solicită să specificăm dacă persoana fizică nominalizată în respectiva adresă figurează în evidentele Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic cu litigii de orice natură cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat și dacă exista hotărâri judecătorești rămase definitive având ca obiect debite de orice natură datorate și neîncasate provenind din litigii, inclusiv din dosare de executare silită cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat;

Vă informăm că numita BUCUR CĂTĂLINA-MARINELA **nu** se regăsește în evidențele Compartimentului Contencios, Administrativ și Juridic cu litigii de orice natură și hotărâri judecătorești rămase definitive având ca obiect debite de orice natură, datorate și neîncasate, provenind din litigii, inclusiv din dosare de executare silită cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat, potrivit evidențelor deținute.

Întocmit,

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
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

Nr.50810/11.09.2024

APROBAT:
PRIMAR,
CIRJAN SORIN- VALENTIN

Catre,

*Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023
In atentia: Doamnei Trufasu Alina Marinela-secretar al Comisiei*

Referitor la adresa inregistrata sub nr. 50002/06.09.2024, inaintata de catre Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023,

va fac precizarea ca doamna Bucur Catalina-Marinela, domiciliata in sat Babeni, com. Topliceni, jud. Buzau, nu este inregistrata cu debite neincasate si nu figureaza cu litigii de orice natura, in actiunile judiciare si de executare silita pe care le gestionez, conform atributiilor din fisa postului.

Cu stima,

Consilier juridic
Scirlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. Nicolae 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

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

Nr. 50939/11.09.2024

INFORMARE

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

certifica faptul ca imobilul – teren situat in Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 105, str. Dambovitei, nr. 12, judetul Buzau, avand numarul cadastral 32819, inscris in Cartea Funciara nr. 32819 Rm. Sarat, in suprafata de 300 mp si constructia identificata pe acest teren (C1) inscrisa in Cartea Funciara nr. 32819-C1 Rm. Sarat , nu au facut obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv in proprietatea statului in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 (Legea 10/ 2001)

**Presedinte Comisie municipala pentru stabilirea dreptului de
proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin**

**Presedinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în
temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în
mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul
Primăriei Municipiului Rm. Sarat
Cons. Jr. Scirlet Dorian**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau

Comisia pentru pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 26.09.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau***, inscris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2024.

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 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 **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 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 pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil-teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 26.09.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil-teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau***, inscris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2024.

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

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

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan



Redactat,

Secretar,

Consilier local Apostol Marieana

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii
directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand
domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul
Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12
(parcela 105), judetul Buzau***

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 26.09.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau***, in scris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2024.

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 cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

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

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte,

Doamna consilier Sava Manuela-Camelia



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Andreiu Silviu-Mihai

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 26.09.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau***, inscris la punctul 13 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 30.09.2024.

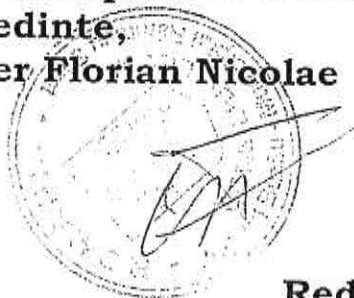
In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

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

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Dorobantu Voichita Maria mentioned in the text above.