

## PROIECT 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**

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), 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 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 (parceta 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 Retele 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 si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta 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 \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

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

**Preşedinte de şedinţă,  
Domnul consilier Florian Nicolae**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto: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 dezbatere 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 52.151/17.09.2024

APROBAT,

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 (parcela 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).

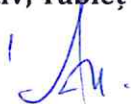
Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit raportul de evaluare.



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.

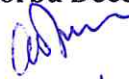
**Direcția Economică**  
**Director executiv, Tăbuleț Anișoara**



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



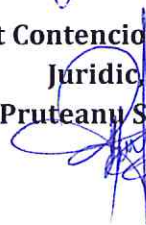
**Compartiment Evidență Patrimoniu și Rețele**  
**Utilitare,**  
**Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian**



**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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

ANEXA 1 la

H.C.L. nr.-ul \_\_\_\_\_

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

<i>Nr. crt.</i>	<i>Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemțiune (vânzare directă)</i>	<i>Suprafața terenului mp</i>	<i>Preț de vânzare cu T.V.A.</i>
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parceta nr. 105), județul Buzău, număr cadastral 32819, înscris în Cartea Funciară nr. 32819	300 mp	<b>76.349,21</b> (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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

ANEXA NR. 2 la

H.C.L. nr. \_\_\_\_\_

### **PLAN DE SITUAȚIE**

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



Președinte de ședință,

Secretar general,





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 25763 / 08.05.2024

Avizat,  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin



Catre,

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

### Proces-Verbal DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI incheiat astazi 08.05.2024, ora 11<sup>30</sup>

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primăriei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 24756/26.04.2024 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2022, ne-am deplasat la imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 105, strada Dimbovitei, nr. 12, in vederea efectuării unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unei constructii cu destinatia de locuinta mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 46897/12.04.2024.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 105, strada Dimbovitei, nr. 12, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- pe terenul acestui imobil se identifica constructia cu destinatia de locuinta avand numarul cadastral 32819-C1 mentionata in Extrasul de carte funciara pentru informare nr. 46897/12.04.2024, pentru care a fost emis Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 66264/02.10.2019 si a fost incheiat Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 22/30.05.2017 ca urmare a respectarii prevederilor Autorizatiei de construire nr. 5/12.02.2015;

- pe terenul in cauza nu se mai identifica alte constructii;

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

Anexam alaturat:

- 2 planse fotografice executate la data de 08.05.2024;

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

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 46897/12.04.2024;

- Autorizatia de construire nr. 5/12.02.2015;

- Certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 66264/02.10.2019;

- Proces-verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 22/30.05.2017.

Arhitect-Sef,  
Teodorescu Dragos-Daniel

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





STR. IALOMITEI

STR. CRISLEULUI

STR. DRACULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TIGELI

STR. BUZĂULUI







②②  
37

②  
40

STR. IALOMITEI

STR. CRISULUI

STR. JIULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

⑤① 275	②① 297	①⑨ 298	②① 89	①⑨ 90	②① 109	①⑨ 110	②① 175
④⑨ 276	①⑧ 296	①⑦ 299	①⑧ 88	①⑦ 91	①⑧ 108	①⑦ 111	② ②
④⑦ 277	①⑥ 295	①⑤ 300	①⑥ 87	①⑤ 92	①⑥ 107	①⑤ 112	① 155
④⑤ 278	①④ 294	①③ 301	①④ 86	①③ 93	①④ 106	①③ 113	① ①
④③ 279	①② 293	①① 302	①② 85	①① 94	①② 105 32819	①① 114	② 154
④① 280	①① 292	①① 303	①① 84	①① 95	①① 104	①① 115	② ②
④① 281	①① 291	①① 304	①① 83	①① 96	①① 103	①① 116	① 136
④① 282	①① 290	①① 305	①① 82	①① 97	①① 102	①① 117	① ①
④① 283	①① 289	①① 306	①① 81	①① 98	①① 101	①① 118	① 135
④① 284	①① 288	①① 307	①① 80	①① 99	①① 100	①① 119	① 134
④① 285							④ ④
④① 286							① 120
④① 287							③ 121

STR. BUZAULUI

STR. AR









08. MAI. 2024



Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

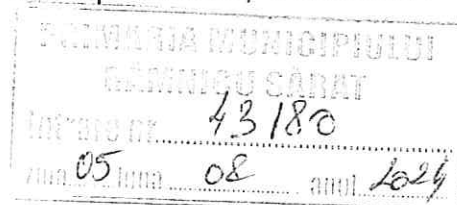
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

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

Nr. raport: 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 in scopul vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia 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,

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



## Cuprins

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



## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client 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	<b>12.900 EUR</b>	<b>64.159 LEI</b>	
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 84717/06.06.2024, asupra terenului sunt înregistrate 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 85 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei Drum pietruit public		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 32819-C1, inscisa in 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 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.		
Mentiuni	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel*



## 2. Declaratia privind evaluarea

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

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

**Cu deosebită considerație,**

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBIM

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 <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării 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 <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>



<b>Moneda evaluarii</b>	Opinia finală a evaluarii 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.
<b>Data evaluării</b>	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 evaluarii este 11.07.2024.
<b>Data raportului</b>	04.08.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	Inspekția a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa proprietarului/clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 84717/06.06.2024 și 46897/12.04.2024;</li><li>✓ Extras de plan cadastral nr. 110717/04.08.2024.</li></ul> Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li><li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li><li>✓ Articole din presă</li></ul> 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.
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li><li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li><li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li><li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li><li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li><li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta</li></ul>



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

**Ipozeze semnificative speciale**

*-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 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/propietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții. Nu au fost oferite informații cu privire la istoricul 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 proprietății subiect.

### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	DA	DA	DA	NU	NU	NU	DA

### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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 85	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 folosinta curti constructii conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

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

Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor

*-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr cad 32819-C1, inscrisa in 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 modificarile si completarile ulterioare, Titlul IX.

Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente

✓ -



## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren 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 rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ✓ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară / regulată, D = unilaterală: 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 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 pe piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în 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/inchiria 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/inchiriere (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 tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% 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 următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurimi, etc;*

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

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

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

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

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

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

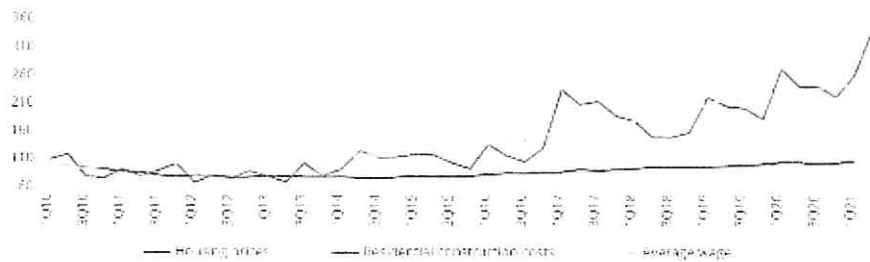
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### **PREVIZIUNI**

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

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



Sursa: Colliers, Eurostat, ILO

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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020



**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

**Metoda comparatiei directe** In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre 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 vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati 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 afectata de T.V.A.

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

Metoda comparatiei directe = 12.900 EUR

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

Criteriile care au stat la baza estimarii 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.



## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> – 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. <b>Analiza</b> – 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. <b>Dăminarea</b> – 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"> <li>• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării</li> <li>• 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).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei,	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, locație similară	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Morilor, nr. 23A, locație similară	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, locație inferioară	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2, locație similară
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 proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, 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 comparatie	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%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitiei, nr. 12, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	<b>, echivalent a</b>	<b>64.159 lei</b>

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

Curs valutar BNR:  
4,9736 lei/€



*Mandricel*  
Mandricel Mihai-Enigel | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 22

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a pune la un preț estimat de vânzare și a discuta telefon. cu fiecare dintre ofertanți și sa negocieze fiecare proprietate comparabilă			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobililor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită locației în zonă și au fost aplicate acolo unde pata recunoscută faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive			
Co. A	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Estera Foscaș, str. Olbului, nr. 18 - locație similară	Co. B	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Estera Foscaș, str. Tmeului - locație similară
Co. C	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co. D	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar fi dintr-un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei de piață, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și reprezintă cât ar fi dintr-un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care difără prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B, cu suprafață mai mare, primeste o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D, cu suprafață mai mare, primeste o justare de 30%	
Astfel, pentru suprafață s-au aplicat ajustări comp. B, D, de către din analiza de piață, mob. specifică a rezultatului faptului că oferta de vânzare a fost comparabilă cu prop. subiect care suficient de mare încât să influențeze prețului unei vânzări a terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CMSU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru costul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile și patura de crum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările exprimate, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A	patru t - similar	Co. B	patru t - similar
Co. C	patru t - similar	Co. D	asfaltat - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentele pot avea valoare diferită datorită acelor caracteristici fizice. Partele din suprafața terenului care conține un subsol al fundației de sistem, sistemul natural de drenaj pot fi avantajoase sau dezavantajoase dacă un amplasament este în aval față de o proprietate.			
Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea unui amplasament, datorită topografiei terenului.			
Co. A	drept - similar	Co. B	drept - similar
Co. C	drept - similar	Co. D	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observărilor efectuate din punct de vedere specific, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului diferența dintre topografia (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența și/sau utilitatea serviciilor de conectare amplasamentului reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public și atunci când acestea există apare evoluția dezvoltării unor sisteme de utilități, chiar pe amplasament (furne, gaze, apă caldă, apă rece, de exemplu în cazul gazului, utilitățile care sunt echipament/potați care funcționează cu alte resurse (lemn, petrol, en, GPL etc), sa conduca la rezolvarea acestor situații. Toate acestea optime conduc în cele din urmă la creșterea unității de investiție, pe care participă la plata specifică la teren sau ca o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt în limita terenului, însă prețurile pentru servicii de amplasament este posibilă și în limita economică, participanții la piață vor percepe creșterea stăruie pe o sarcină pt. rezolvarea creșterii necesare costurilor suplimentare.			
Co. A	la limita proprietății - similar	Co. B	la limita proprietății - similar
Co. C	la limita proprietății - similar	Co. D	la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor este cont de cât ar returna dintr-un cumpărător tipic diferența în prețul plătit față de un teren de dimensiune de o echivalență edificată diferența față de ceea ce ar optine proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/la amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății mobile variază de la o utilizare la alta și probabil. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un rezonabil lungime-forme, au fost analizate diferențele de valori în funcție de aceste caracteristici ale comparabililor (forma și deschiderea de cele ale subiectului). Tendințele valorii pot fi observate prin studiu vizual și/or terenurilor cu dimensiuni diferite, derivate pe piață			
A	regulată, 1 deschidere-	B	regulată, 1 deschidere-
		C	nerregulată, 1 deschidere - inferior (10%)
		D	regulată, 2 deschideri - superior (5%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul terenurilor de dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Astfel, nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scoaterii pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co. A	nu este cazul - similar	Co. B	nu este cazul - similar
Co. C	nu este cazul - similar	Co. D	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



*Mandricel Mihai-Enigel*

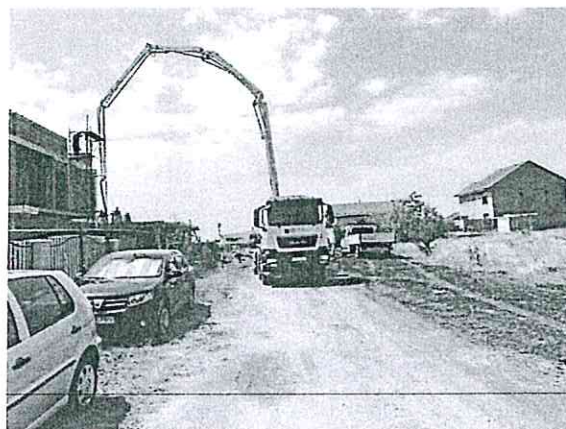


Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



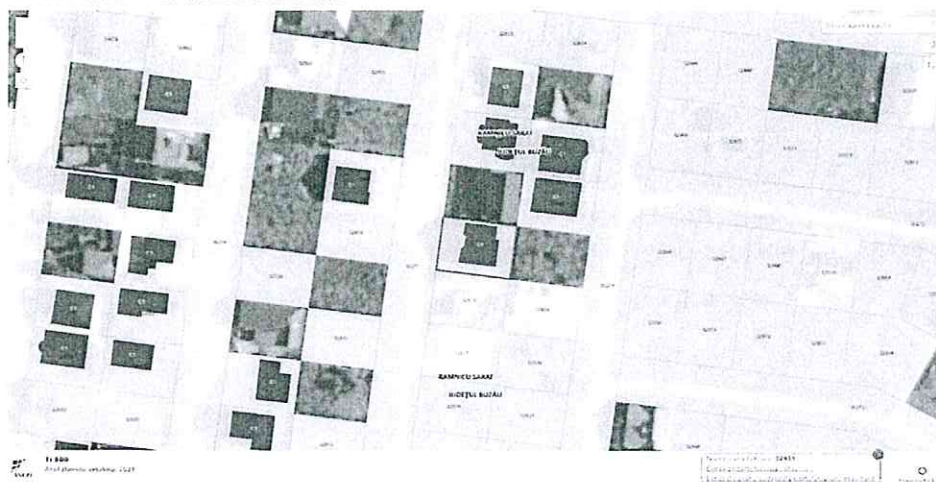
Perspectiva teren evaluat



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>



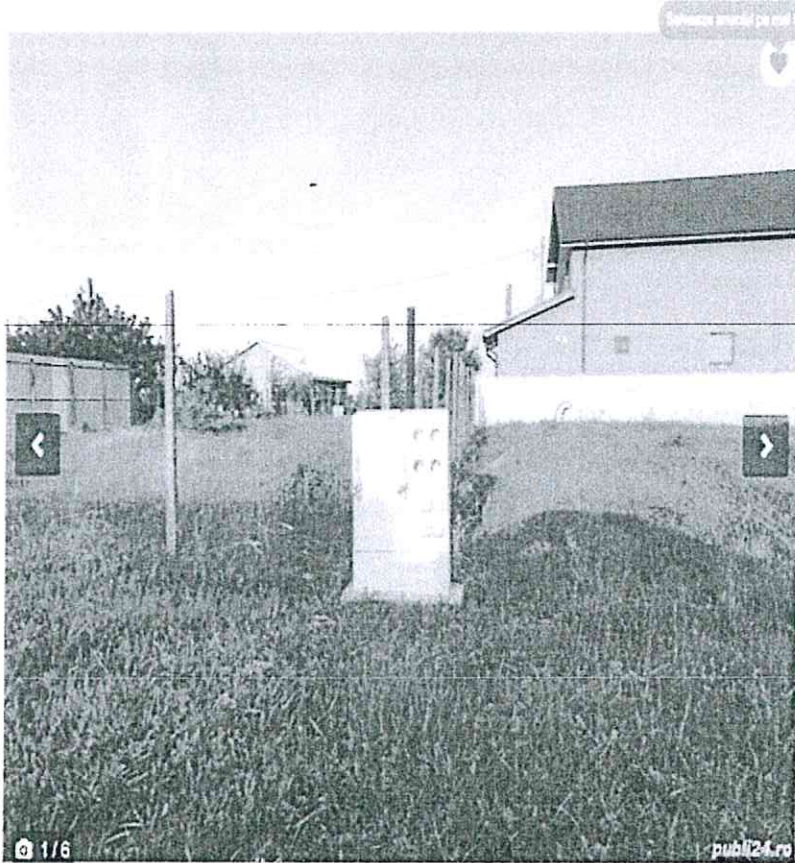
Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

Buzău, Ramnicu Sarat - Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Aveți apă caldă ?

Contactați vânzătorul

Fa cota

15.000 EUR

Vizualizat: 507

Raportaaza

Valentin

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sărat cartier Bariera Focsani vizavi de statia peop Petrom, str.Oltului nr.18 ( 100 m terenul de fotbal), Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizare constructie. Suprafata 300 m Utilități: Gaze trase la poartă, Apa + Canal, curent electric poartă

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

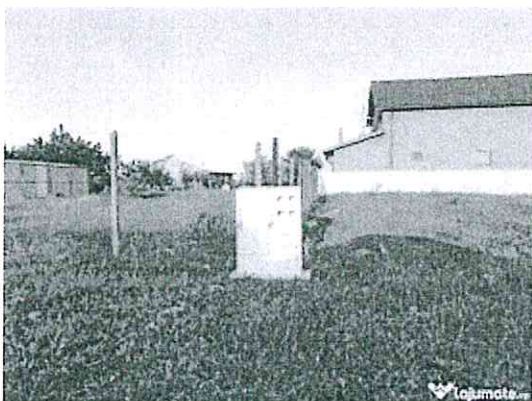
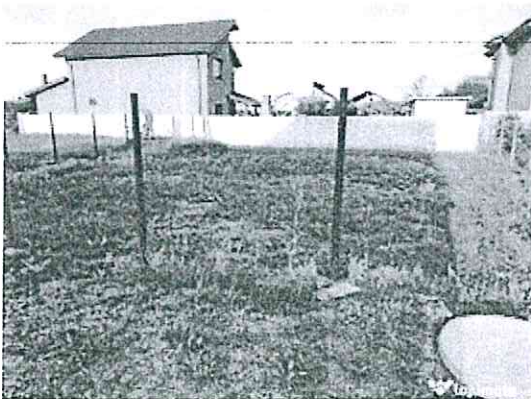
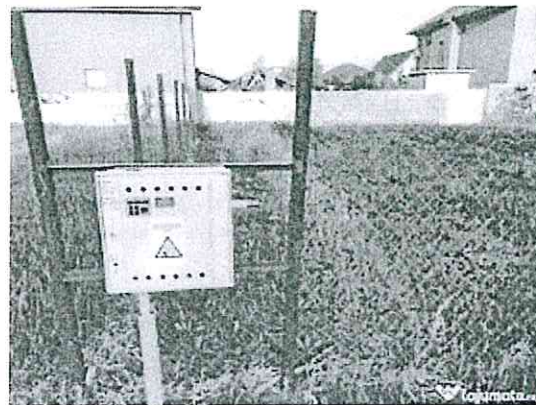
0767464500



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

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

Foto din anunt





## Comparabila teren B

 ID #6490125

Contacte (7) ^



## Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



+Săratul Sărat


 100.000 €  
Pret : plus

Adaugă la contacte

Descriere

Catalin

## Teren intravilan 600mp

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

Localizare

## Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

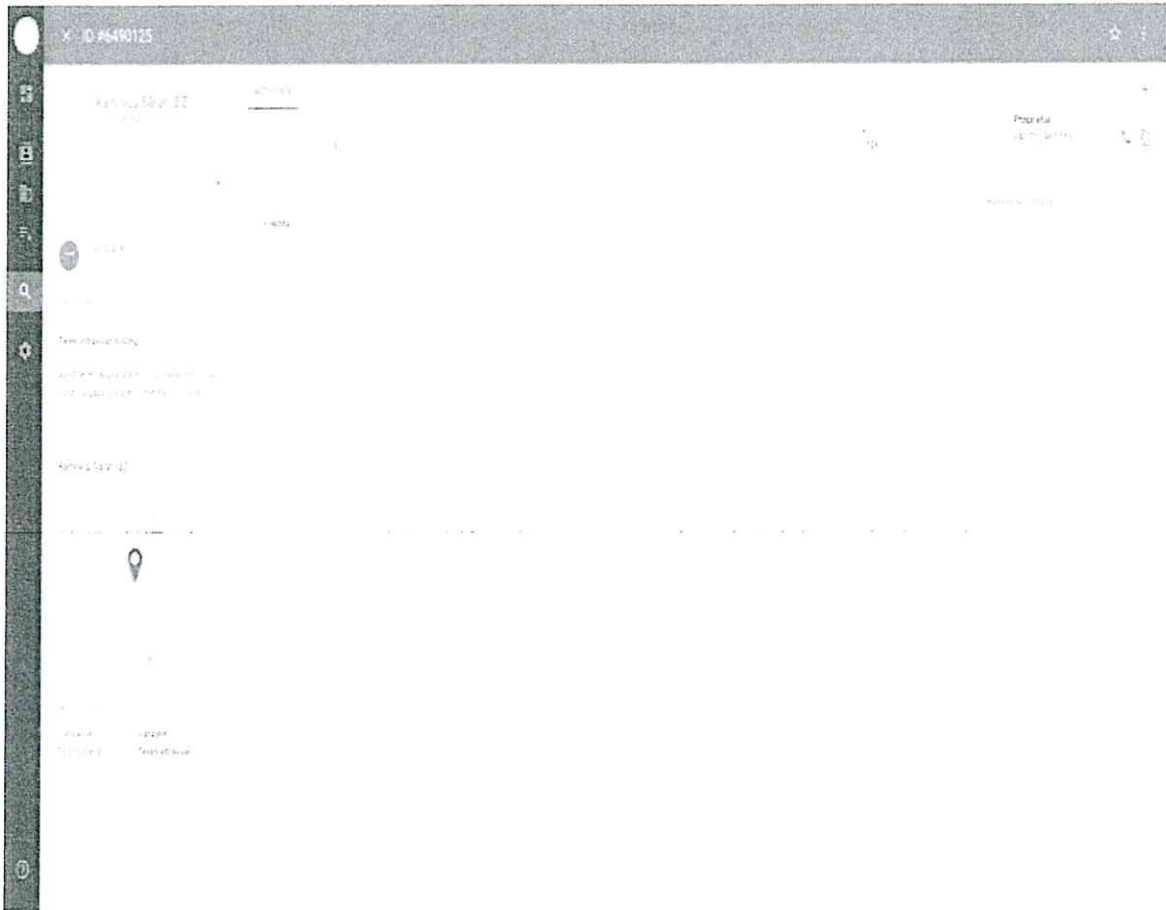
Sursa

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html)

Etichete

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

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





### Comparabila teren C

Teren de vânzare

Bucuresti, Râmnicu Sărat

9 000 EUR negociabil

0766433320



Compartimentare teren

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizezi 2/2

Raportare



**Ionut Poparian**

Telefon validat  
Vezi toate anunturile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

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

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

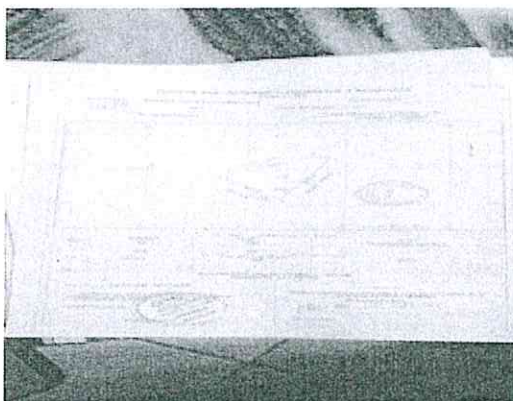
0766433320

Măg mai multe

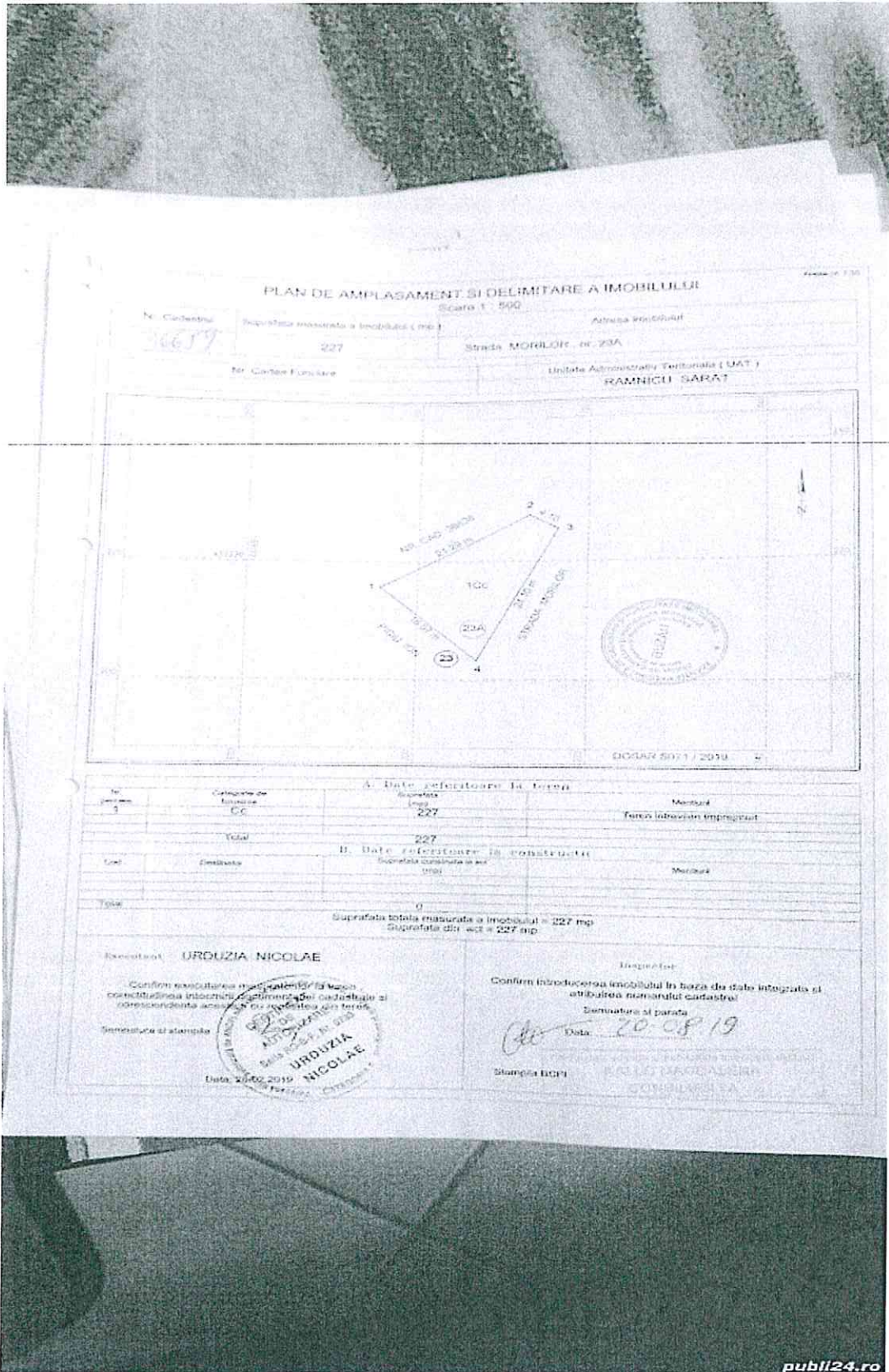
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html>

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

Foto din anunt

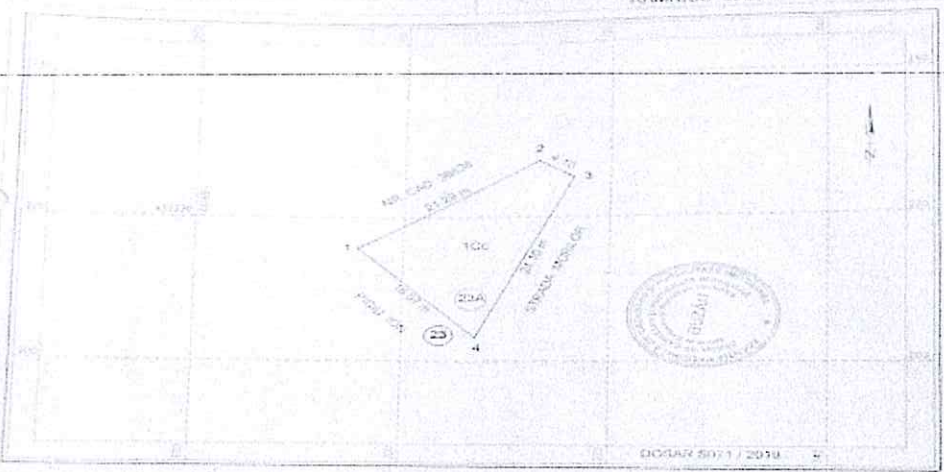






PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500  
 Nr. Cadastru: 227  
 Suprafata masurata a imobilului (mp):  
 Adresa imobilului: Strada MORILOR nr. 23A  
 Nr. Carte Funciara:  
 Unitate Administrativ Teritoriala (UAT): RAMNICU SARAT



A. Date referitoare la teren			
Nr. teren	Categoria de teren	Suprafata	Modulul
1	CC	227	Teren liber si in proprietate
Total		227	
B. Date referitoare la constructii			
Cat.	Emblema	Suprafata construita a etaj (mp)	Modulul
Total		0	

Suprafata totala masurata a imobilului = 227 mp  
 Suprafata din act = 227 mp

Executor: URDUZIA NICOLAE  
 Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului in baza planului cadastral si a coordonatelor actuale si cu respectarea din teren.  
 Semnatura si stampila:  
 Data: 20.08.2019



Inginer:  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral.  
 Semnatura si parafa:  
 Data: 20.08.19  
 PĂLĂD MARGALIERA  
 SINGURAR SA  
 COMISAR SA

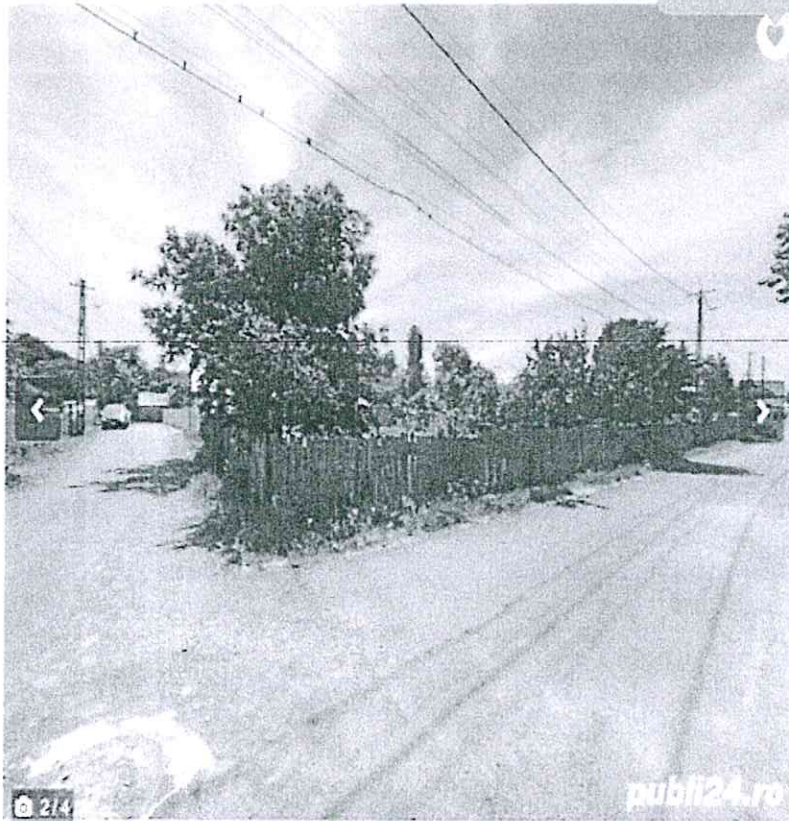
Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948

V. Buzau Ramnicul Sarat



Salveaza anuntul pe mail tau!

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Adauga favor ?

Contacteaza vânzătorul

Fa friend

Vizualizat: 105

Răcormizat

Papalici Alexandru

Te-ai vădit  
vezi toate anunțurile

Urmaseste

Distribuie anuntul pe



Descriere

-terenul este potrivit pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietenoasa pentru gospodarii  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tei  
-strazile sunt asfaltate  
-disponibil de caravane si gaze  
-Pentru a vorbi puteti sa sunati la sa.

Vezi detalii pe [www.comerc.ro](http://www.comerc.ro)

0786829948



700 Vile Si Apartamente

Amber Forest: Oferta de pret >

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

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



Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente



ANCP  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32819 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 84717  
Zona 05  
Luna 05  
Anul 2024

Cod verificare  
00149307474



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7443  
Nr. cadastral vechi: 6237

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Bănera Focșani, Nr.12, Jud. Buzău, Str. Dâmboviței (parcele 105)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32819		300	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 32819-C1.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA ȘI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciara nr. 7443 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral cescris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale,, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	nr.13116/16.12.2004 emis de
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	nr.13116/16.12.2004 emis de
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076,, dobandit prin fara titlu	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>62052 / 29/10/2014</b> Act Administrativ nr. 2, din 12/06/2014 emis de PRIMARIA RM SARAT (act administrativ nr. 137/30-05-2013 emis de MUN RM SARAT);	
C1 Intabulare, drept de COMODAT pe toata perioada existentei constructiei. 1) BUCUR CATALINA-MARINELA	A1



*Carte Funciară Nr. 32819 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat*

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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 și ora generării,

06/06/2024, 11:35



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

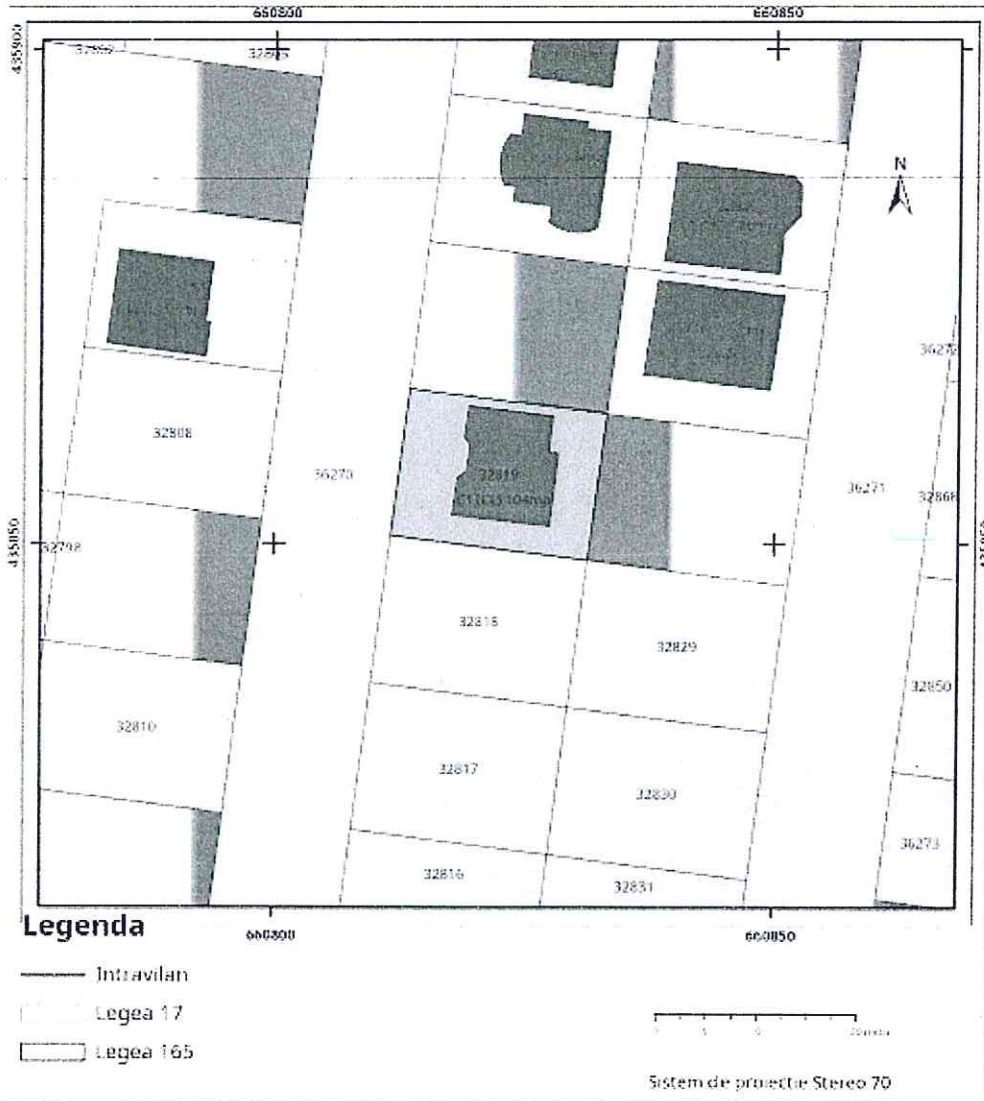


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32819, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Extindere Cartier Bariera  
 Focșani, Nr.12

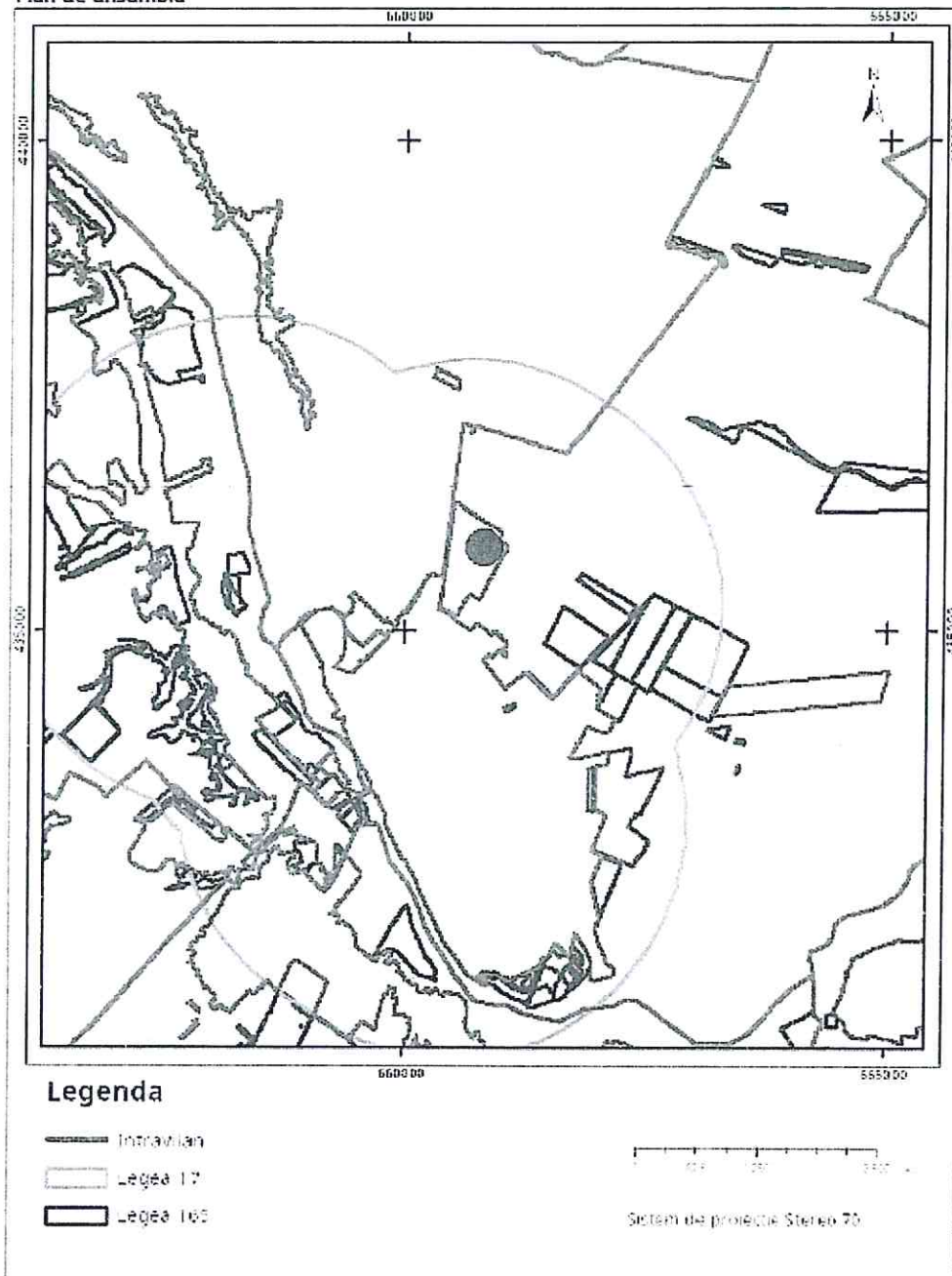
Nr.cerere	110717
Ziua	04
Luna	08
Anul	2024

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





Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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



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

ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 32819-C1 Râmnicu Sârut

Nr. cerere 46897  
Ziua 12  
Luna 04  
Anul 2024

Cod verificare  
100162281518



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cl. L  
455/2001 si eIDAS

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	32819-C1	LSC Râmnicu Sârut, Cartier Extindere Cartier Bariera Focșani, Nr 17, jud Buzau, Str. Dâmbovița (porțile 105)	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:208 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141422 / 17/10/2019	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării nr. 66264, din 02/10/2019 emis de Primaria Râmnicu Sârut; Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 62849, din 19/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sârut; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 62366, din 18/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sârut;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, obtinut prin Construire, colo actuale 1/1	A1
1) <b>BUCUR CĂTALINA-MARINELA</b>	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





# 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

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

Nr. 51409/13.09.2024



APROBAT,

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.

In urma întrunirii Comisiei constituita in 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 comodatari 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, inregistrat 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



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

### COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 50455/10.09.2024

APROBAT,  
PRIMAR,  
CÎRJAN SORIN-VALENTIN



CĂTRE,

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

- IN ATENTIA 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 si 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto: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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

**Nr. 50939/11.09.2024**

### INFORMARE

Comisia municipala 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, prin presedintii 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 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  
Cons. Jr. Scirlet Dorian**