

### **PROIECT DE HOTARARE**

**privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny (parcela 427), strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, numar cadastral 31766, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, catre domnul Mihai Neculai si doamna Mihai Teodora, coroborat cu incetarea procesului-verbal nr.11393/20.10.2008 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Golea Ion**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.22077/12.04.2024 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al structurii Arhitect Șef, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat înregistrat sub nr.22164/15.04.2024 în 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 același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr.28607/10.05.2023, formulată de către Mihai Neculai și Mihai Teodora, conform căreia solicită încheierea unui contract de superficie pentru folosința terenului situat în Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, parcelă nr.427, strada Revolutiei nr.20, județul Buzau, ca urmare a cumpărării construcției C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime parter, construcție amplasată pe terenul anterior menționat, conform contractului de vânzare autenticat sub nr.1045/13.04.2023 de către Societatea Profesională Notarială Boiangiu Camelia-Anisoara și Boiangiu Sandra-Marina;

-contractul de vanzare autentificat sub nr.1045/13.04.2023 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, in suprafata construita desfasurata de 44 mp situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.31766-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 31766-C1 ;

- procesul-verbal nr.11393/20.10.2008 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Golea Ion, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.427 din cartierul Anghel Saligny, Municipiul Rm.Sarat, in folosinta gratuita, in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala;

-autorizatia de construire nr.195/25.09.2009-construire locuinta parter;

-certificat de atestare fiscala nr.15085/12.03.2024 pentru persoane fizice emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;

-certificat de atestare fiscala nr.15079/12.03.2024 pentru persoane juridice emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;

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

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

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

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

-adresele nr.2936/18.01.2024, nr.3315/18.01.2024, nr.3229/18.01.2024 si nr.3265/18.01.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantii;

-adresele nr.5318/29.01.2024 si nr.5320/29.01.2024 ale Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantii nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.14799/11.03.2024 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-adresa interna nr.10432/20.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul

prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.36/08.02.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.9470/15.02.2024 ;

- referatul nr.16374/18.03.2024 intocmit de Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic privind propunerea de incheiere a unui contract de suprafata cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr.23865/26.02.2024 aferent numarului cadastral 31766 (numar carte funciara 31766 Rm.Sarat);
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr.25662/28.02.2024 aferent numarului cadastral 31766-C1 (numar carte funciara 31766-C1 Rm.Sarat);
- procesul-verbal de constatare la fata locului nr.21798/11.04.2024 intocmit de catre structura Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;
- prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu modificarile si completarile ulterioare;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local”;
- prevederile HCL nr.37/31.01.2024 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile februarie 2024- aprilie 2024;
- prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** (1) Se retrage dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 300 mp, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela nr.427, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, transmis conform prevederilor Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, domnului Golea Ion, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.1045/13.04.2023 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, in suprafata construita desfasurata de 44 mp, situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.31766-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 31766-C1.

(2) Procesul-verbal nr. 11393/20.10.2008 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Golea Ion, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.427 din cartierul Anghel Saligny, Municipiul Rm.Sarat, in folosinta gratuita in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind

sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, isi inceteaza aplicabilitatea.

**Art.2.** Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 300 mp apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela nr.427, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime parter, in suprafata construita desfasurata de 44 mp, situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, catre domnul Mihai Neculai si doamna Mihai Teodora.

**Art.3.** Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, parcela nr.427, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau, cu domnul Mihai Neculai si doamna Mihai Teodora.

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

**Art.5.** (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 2.567,96 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 10432/20.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate.

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

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

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

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

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

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

**Art.10.** (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.427 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 427 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Anghel Saligny, strada Revolutiei nr.20, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

**Art.11.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, structura Arhitect Sef, Serviciul Impozite si Taxe Locale,



Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv domnul Mihai Neculai si doamna Mihai Teodora.

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

**Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 30.04.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abțineri și \_\_\_\_\_ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenți.**

**Inițiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

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

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.04.2024**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 22.077/12.04.2024

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 427), str. Revoluției, nr. 20, jud. Buzău, număr cadastral 31766, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime parter – în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora, coroborat cu încetarea dreptului de folosință gratuită asupra aceluiași imobil-teren, atribuit în baza Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 – domnului Golea Ion**

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

În temeiul Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra terenului și domnul Golea Ion, în calitate de beneficiar, având ca obiect predarea-primirea terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 427), str. Revoluției nr. 20, jud. Buzău, beneficiarul a executat construcția C1, regim de înălțime parter, suprafață construită la sol de 44 mp, edificată în anul 2013, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, cu destinația de locuință, conform Autorizației de construire nr.-ul 195/25.09.2009.

Ulterior, conform mențiunilor Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 1045/13.04.2023 – S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina, beneficiarul folosinței gratuite asupra terenului situat la adresa menționată – Golea Ion, transmite dreptul de proprietate domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora - asupra construcției – proprietate personală, având destinația de locuință, în suprafață construită la sol și suprafață desfășurată de 44 mp, identificată cu nr. cadastral 31766-C1, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău.

#### ***Ținând seama de:***

- solicitarea formulată de domnii Mihai Neculai și Mihai Teodora, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 28.607/10.05.2023, conform căreia solicită încheierea unui

contract de suprafață pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parceta 427), strada Revoluției nr. 20, județul Buzău, motivat de aspectul potrivit căruia, aceștia au devenit proprietarii imobilului-construcție de la adresa indicată, conform mențiunilor Contractului de vânzare autenticat sub nr.-ul 1045/13.04.2023 – S.P.N. Boianțiu Camelia-Anișoara și Boianțiu Sandra-Marina.

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înainte de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbateră și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parceta 427), str. Revoluției nr. 20, jud. Buzău, număr cadastral 31766, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter - în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora, coroborat cu încetarea dreptului de suprafață gratuită asupra aceluiași imobil-teren, atribuit în baza Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 – domnului Golea Ion, 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

### COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 22.164/15.04.2024

APROBAT,

Primar  
Cîrjan Sorin Valentin



### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 427), str. Revoluției nr. 20, jud. Buzău, număr cadastral 31766, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime parter - în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora, coroborat cu încetarea dreptului de folosință gratuită asupra aceluiși imobil-teren, atribuit în baza Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 - domnului Golea Ion**

#### *Având în vedere:*

- Solicitarea nr. 28.607/2023 formulată de domniile Mihai Neculai și Mihai Teodora, conform căreia solicită încheierea unui contract de suprafață pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny (parcele 427), strada Revoluției nr. 20, județul Buzău, motivat de aspectul potrivit căruia, aceștia au devenit proprietarii imobilului-construcție de la adresa indicată, conform mențiunilor Contractului de vânzare autenticat sub nr.-ul 1045/13.04.2023 - S.P.N. Boianțiu Camelia-Anișoara și Boianțiu Sandra-Marina încheiat între aceștia și domnul Golea Ion.

- Mențiunile Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 - încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și domnul Golea Ion - prin care a fost atribuit, acestuia din urmă, dreptul de folosință gratuită asupra imobilului-teren - proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcele nr. 427, strada Revoluției nr. 20,

județul Buzău, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat nr. 31766, având nr. cadastral 31766.

- Prevederile Autorizației de construire nr.-ul 195/25.09.2009 – emisă de Primăria municipiului Râmnicu Sărat în favoarea domnului Golea Ion, în vederea edificării la adresa antemenționată a unei construcții – proprietate personală;

- Mențiunile Contractului de vânzare autentificat sub nr.-ul 1045/13.04.2023 – S.P.N. Boiangiu Camelia-Anișoara și Boiangiu Sandra-Marina, conform cărora beneficiarul folosinței gratuite asupra terenului situat la adresa menționată – Golea Ion, transmite dreptul de proprietate domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora - asupra construcției – proprietate personală, având destinația de locuință, în suprafață construită la sol și suprafață desfășurată de 44 mp, identificată cu nr. cadastral 31766-C1, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău.

- Faptul că solicitanții nu figurează cu debite restante la bugetul local derivate din taxe și impozite aferente clădiri și terenuri și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform adreselor: nr. 5318/29.01.2024, 5320/29.01.2024, 2936/18.01.2024, 3315/18.01.2024, 3229/18.01.2024 și 3265/18.01.2024 – emise de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, precum și de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, alături de mențiunile Certificatului de atestare fiscală pentru persoane fizice nr.-ul 15.085/12.03.2024;

- Informarea nr. 14.799/11.03.2024 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, conform căreia se certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Revoluției nr. 20, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001)

- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 31766 – înregistrat sub nr. 23.865/26.02.2024 - în care este întabulat dreptul de folosință gratuită în favoarea domnului Golea Ion – asupra imobilului teren, proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela nr. 427, strada Revoluției nr. 20,



județul Buzău, înscris în Cartea Funciară a localității Râmnicu Sărat nr. 31766, având nr. cadastral 31766,;

- Extrasul de Carte funciară pentru informare înregistrat la nr.-ul 25662/28.02.2024 – care atestă întabularea dreptului de proprietate în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora - asupra construcției având destinația de locuință, în suprafață construită la sol și suprafață desfășurată de 44 mp, identificată cu nr. cadastral 31766-C1, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău.

- Procesul-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 21.798/11.04.2024 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat – care atestă aspectul potrivit căruia construcția cu destinația de locuință având regim de înălțime „P” – respectă destinația terenului și a Autorizației de construire nr. 195/25.09.2009;

- H.C.L. nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

- Mențiunile Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 15.079/12.03.2024 – pentru imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău.

#### ***Luând în considerare:***

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- Faptul că în conținutul dreptului de superficie se găsesc atribute ale dreptului de proprietate care continuă să aparțină proprietarului terenului și atribute ale aceluiași drept, asupra aceluiași teren, ce sunt exercitate de către superficial. Astfel, prin constituirea superficiei, proprietarul terenului continuă a avea elementul psihologic al posesiei aceluși teren, precum și dreptul de dispoziție juridică asupra acestuia; proprietarul va putea înstrăina terenul său, însă în starea juridică în care se află terenul în patrimoniul său, respectiv grevat de existența dreptului de superficie. La rândul său, superficialul dobândește dreptul de a stăpâni acel teren cu elementul psihologic specific dezmembrămintelor dreptului de proprietate, adică exercită o posesie “specifică” asupra terenului, corespunzătoare dreptului său de superficie.
- Caracteristicile dreptului de superficie, respectiv:
  - ✦ drept real imobiliar (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);

↓ constituie un dezmembrământ al dreptului de proprietate, nuda proprietate aparținând proprietarului de drept al imobilului, dreptul de folosință fiind dobândit de superficiar;

↓ drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);

- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de superficie nr. 16.318/18.03.2024;
- Mențiunile Raportului de evaluare întocmit de Evaluator Autorizat – Mândricel Mihai-Enigel, înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 9470/15.02.2024, care stabilește valoarea de piață a imobilului-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, parcela nr. 427, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău – suma de 12.900 eur, echivalentul a 64.199 lei, valoare neafectată de T.V.A.
- Adresa nr. 10.432/20.02.2024 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul superficiei pentru anul 2024 de **2.567,96 lei/an**;
- aspectul potrivit căruia, domnii Mihai Neculai și Mihai Teodora, dobândind dreptul de proprietate asupra imobilului-construcție având destinația de locuință, în suprafață construită la sol și suprafață desfășurată de 44 mp, identificată cu nr. cadastral 31766-C1, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău – exercită prin natura proprietății, în mod direct și nemijlocit și folosința imobilului-teren pe care este edificat cest amplasament, sens în care se impune constituirea unui drept de superficie asupra imobilului-teren.
- Aspectul potrivit căruia, dreptul de superficie poate lua naștere prin convenție sau prin testament, iar pentru a fi valabilă convenția de constituire, aceasta urmează a fi încheiată în formă autentică, întrucât, prevederile art. 693 alin (2) NCC dispun că dobândirea dreptului de superficie este supusă dispozițiilor privitoare la cartea funciară, iar potrivit art. 1244 din NCC, în afara cazurilor prevăzute de lege, convențiile prin care se strămută sau se constituie drepturi reale ce urmează a fi înscrise în cartea funciară, trebuie încheiate, sub sancțiunea nulității absolute, în formă autentică.

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

Supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcela 427), str. Revoluției nr. 20, județul. Buzău, număr cadastral 31766, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter - în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai

Teodora, coroborat cu încetarea dreptului de folosință gratuită asupra aceleiași teren, atribuit în baza Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 11.393/20.10.2008 – domnului Golea Ion, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Urmare a constituirii dreptului de superficie în favoarea domnilor Mihai Neculai și Mihai Teodora, se retrage dreptul de folosință gratuită asupra terenului în suprafață de 300 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny (parcele 427), str. Revoluției nr. 20, județul Buzău, având număr cadastral 31766 - aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 – privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, domnului Golea Ion.

***De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:***

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

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



**Arhitect Șef,**

**Ing. Teodorescu Dragoș-Daniel**



**Avizat,**

**Serviciul Buget - Contabilitate**

**Cons. sup. Manea Simona**



**Avizat,**

**Comp. Administrare Patrimoniu și Evidență Rețele Utilitare**

**Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian**



## CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

### I. Partile Contractante:

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

Și

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

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

### II. Obiectul Contractului:

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

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime – parter, în suprafață construită la sol și suprafață desfășurată de 44 mp, identificată cu nr. cadastral 31766-C1, întabulată în Cartea Funciară nr.-ul 31766-C1 a localității Râmnicu Sărat, situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Anghel Saligny, strada Revoluției nr.-ul 20, județul Buzău.

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

### III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

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

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

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

#### **IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI**

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

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

#### **V. MODALITATEA DE PLATĂ**

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

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

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

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

#### **VI.DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Drepturile suprafiarului:**

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

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

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

##### **Drepturile proprietarului terenului:**

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

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

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



(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de superficie, în situația în care interesul național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

## **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Obligațiile proprietarului terenului:**

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

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

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

### **Obligațiile superficialiarului:**

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

(2) Beneficiarul dreptului de superficie este obligat a respecta Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;

(3) Să respecte destinația terenului;

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

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

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

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPERFICIE**

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

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

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

c) prin pieirea construcției;

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

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

f) în alte situații.

## **IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 12** (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

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

## **X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT**

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

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

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

(4) Prin caz fortuit se înțelege acel eveniment care nu poate fi prevazut si nici impiedicat de catre cel chemat sa raspunda daca evenimentul nu s-ar fi produs.

## **XI. CLAUZE SPECIALE**

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

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

## **XII. DISPOZIȚII FINALE**

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

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

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

**Proprietar**

**Superficiar**



# 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

**Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat  
nr.552/13.05.2021**

**Nr. 14799/11.03.2024**

### INFORMARE

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

certifica faptul că imobilul – teren situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Revoluției, nr. 20, Cartier Anghel Saligny, parcela 427, județul Buzău, având numărul cadastral 31766, înscris în Cartea Funciara nr. 31766 Rm. Sarat, în suprafața măsurată de 300 mp și construcția identificată pe acest teren - C1, înscrisă în Cartea Funciara nr. 31766 – C1 Rm. Sarat, nu au făcut 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)

***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***



# 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

**Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat  
nr. 552/13.05.2021**

Nr. 15109/12.03.2024



**APROBAT:**  
**Primar,**  
**Cițjan Sorin-Valentin**

**CĂTRE,**  
**COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI JURIDIC**  
**doamnei consilier juridic Pruteanu Sabina-Elena**

În vederea soluționării cererii nr. 28607/10.05.2023 referitoare la posibilitatea încheierii unui contract de suprafață, având ca obiect terenul în suprafața măsurată de 300 mp, situat în Municipiului Râmnicu Sărat, cartier Anghel Saligny, parcela 427 (strada Revoluției , nr. 20), jud. Buzau, vă înaintăm solicitarea și documentele aferente în vederea întocmirii raportului de specialitate privind constituirea dreptului de suprafață prin Hotărâre de Consiliul Local.

***Vă multumim!***

**Întocmit,**  
**Trufasu Alina**



11. APR. 2024

*Offici*





Strada Revoluției



11. APR. 2024

*offici*



# 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

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr.10432/20.02.2024

Aprobat,  
Primar,



Catre,  
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat  
Nr. 552/13.05.2021

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 9852/16.02.2024, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare nr. 36/08.02.2024, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 9470/15.02.2024, intocmit de catre Mandricel Mihai-Enigel-Evaluator Autorizat, valoarea de piata la data de 24.01.2024 pentru suprafata de teren de 300 mp, situata in Municipiul Râmnicu Sarat, Cart. Anghel Saligny, strada Revolutiei, nr. 20, judetul Buzau, nr. cadastral 31766 este de 64.199 lei. Valoarea nu contine TVA.

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

64.199lei : 25 ani = 2.567,96 lei

Serviciul Buget-Contabilitate,  
Ec. Manea Simona

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

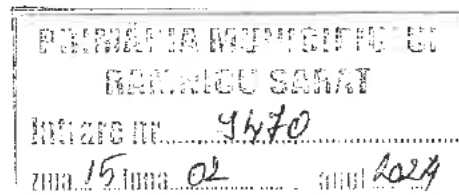
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 36 / 08.02.2024



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revolutiei,

nr. 20, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

08.02.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revolutiei, nr. 20, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului / acordării dreptului de suprafață.

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

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

**12.900 EUR, echivalent a 64.199 LEI**

**Valoarea nu este afectată de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

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





## Cuprins

<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 și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	08.02.2024		
Data inspecției	24.01.2024.		
Data evaluării	24.01.2024		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revoluției, nr. 20, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Revoluției, nr cad. 37015		
Deschidere	12,50 ml la str. Revoluției		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan , construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9767 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.199</b> <b>LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimată	Estimarea valorii de piata în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului / acordării dreptului de suprafață		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 6062/18.01.2024, asupra terenului sunt înregistrate sarcini: <b>notare folosinta gratuita asupra terenului în favoarea Golea Ion</b> . Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: DN 22, apoi str. Intrarea Scolii      Drum asfaltat      public IAR APOI PRIN: Str. Revoluției      Drum pietruit      public		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime Parter ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr cad 31766-C1, înscrisă în CF 31766-C1, proprietatea Mihai Neculai și Mihai Teodora conform extras de carte funciara cu nr. cerere 14263/07.02.2024. -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 piata estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.		
Mențiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel*

## 2. Declaratia privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

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



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revoluției, nr. 20, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<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 31766 (nr vechi 6275), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 31766 (nr vechi 5300).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 6062/18.01.2024, asupra terenului sunt inregistrate sarcini: notare folosinta gratuita asupra terenului in favoarea Golea Ion. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini</p>
<b>Scopul evaluării</b>	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 clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului / acordării dreptului de suprafață.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<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 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</b></p>

*Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.*

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (24.01.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9767 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 24.01.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Februarie 2024. Data evaluării este 24.01.2024.
<b>Data raportului</b>	08.02.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 24.01.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extrase CF nr. cerere 6062/18.01.2024 și 14263/07.02.2024;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral nr. 14262/07.02.2024.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <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> <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
<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 inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va</li> </ul>

stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

#### **Ipoteze semnificative speciale**

*-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime Parter ce nu face obiectul evaluării fiind înabulată cu nr cad 31766-C1, înscrisă în CF 31766-C1, proprietatea Mihai Neculai și Mihai Teodoru conform extras de carte funciara cu nr. cerere 14263/07.02.2024.*

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

#### **Tipul raportului**

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

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

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau 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 6062/18.01.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la Nord- nr cad necunoscut; la Vest- nr cad 35514, la Est- nr cad necunoscut, la Sud- nr cad 37015 (str. Revoluției); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revoluției, nr. 20, jud. Buzau, nr. cadastral 31766, înscris în CF 31766, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

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

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

### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord-est a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny

#### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 12,50 ml la str. Revoluției
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces: -

#### ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

DN 22, apoi str. Intrarea Școlii      Drum asfaltat      public

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

str. Revoluției      Drum pietruit      public

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

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-

*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

-

**Date privind  
impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială. În această zonă, pentru celelalte utilizări 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 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 persoanele fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 12,50 ml în partea de Sud la str. Revoluției (nr cad 37015 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-est a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Puiești, cartier Anghel Saligny 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-est a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Puiești, cartier Anghel Saligny.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

### Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există 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 multime 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 orase 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 diferitele părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

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

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

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

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

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



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

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/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 exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri 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 perspectiva mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vanzare** – suficiența, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

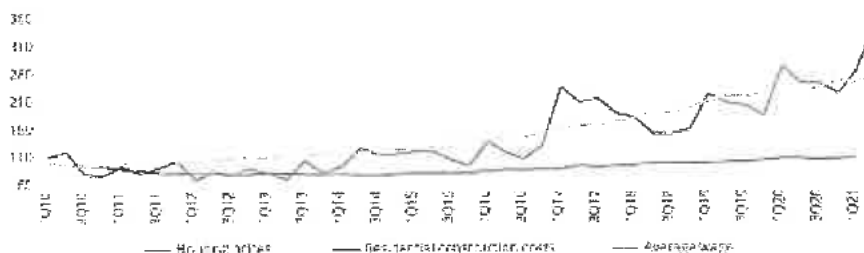
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### **PREVIZIUNI**

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

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



Sursa: Colliers Forecast, IQD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord-est a mun. Râmnicu Sarat, ieșirea spre Puiesti, cartier Anghel Saligny.

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.199 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = **12.900 EUR**

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

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.199 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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





## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <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. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
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.					
4. <b>Diseminarea</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.					
<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 INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTĂ - 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	300 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
REȘTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. Revoluției, nr. 20, înf. Buzău	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, cart. Anghel Saligny, str. N. Titulescu
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	50 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
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	-5,1 €/mp	-5,9 €	-7,5 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	34 €/mp	43 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligoy, str. Revolutiei, nr. 20, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Otilului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Monitor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Saligoy, str. N. Titulescu
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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	29 €/mp	39 €/mp	43 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/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	pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	13,0 €/mp	3,9 €/mp	0,0 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,9 €/mp	42,6 €/mp	42,5 €/mp
Cheilele 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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)	(€)	0,0 €	13,0 €	8,9 €	0,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)	(%)	0%	45%	27%	0%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	0
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	<b>echivalent a 64.199 lei</b>	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co.D), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carei s-au efectuat cele mai mici ajustari.					Curs valutar BNR: 4,9767 lei/€



*Măndricel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILE – OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt o serie de vânzări prin tranzacții, s-a ajuns la un preț estimat de vânzarea a douăzeci de terenuri cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI

Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor doi elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările de localizare, care regula exprimată procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în spațiul mobililor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită înălțimii în soală, și au fost aplicate omolog pe o recunoaștere faptului că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co. A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barile Focșani, str. Clădușii, nr. 18 - locație similară Co. B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barile Focșani, str. Traianului - locație similară  
Co. C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (15%) Co. D: Mun. Ramnicu Sarat, cart. Anghel Săbăniș, str. N. Titulescu - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, rațional și mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observărilor concluzionate în cadrul analizei prețelor, rezultă diferențe de preț pentru un cumpărător tipic, rațional și mai puțin în lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și se recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, rațional și mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co. B - nu necesita ajustari Co. B, cu suprafața mai mare, primește o justitate de 45%  
Co. C - nu necesita ajustari Co. D - nu necesita ajustari

Având în vedere că suprafața s-a aplicat ajustării corecte, și, de aceea, din analiza prețelor, specifică a rezultatului că diferența de suprafață dintre acestea este comparabilă și grup. sub este suficient de mic pentru a influența prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele de către noi CĂMĂU străduț (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât, nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AVANTAJUL DE LOCALIZARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caiați restrângerile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unui proprietății, datorită tipului de drum de acces către aceasta.

Co. A: pășunat - similar Co. B: pășunat - similar  
Co. C: pășunat - similar Co. D: pășunat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adăugă costuri și întârziere la construcție. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi un avantaj sau dezavantaj dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți.

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 observațiilor și a unei puține specifice, referitoare la efectul pantei și a rezistenței terenului, diferența dintre topografiile terenurilor comparabile și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența și lipsa utilităților necesare de obicei an plasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurare publică în atunci când acestea poses. și are nevoie de utilități unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (flux de apă, gaze, apă caldă etc.) sau, de exemplu în cazul casei garajului, utilizarea altor tipuri de echipamente (căldură caldă, funcționarea cu alte resurse (lemn, pește, etc.), GPL etc.), se conduce la creșterea acestor valori. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care part. cumpărătorii și part. specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fizicabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. realizarea care sunt necesare costuri suplimentare.

Co. A: da - similar Co. B: da - similar  
Co. C: da - similar Co. D: da - similar

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un comparator tipic că diferența în prețul plătit, față de un teren ce dispune de o echipare eficientă diferă față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMAȘI DESCHIDERE

Diferențele de dimensiuni ale terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea și probabilită. O corectare vizată ca funcționare a unui teren rezultă adesea dintr-o entitate ideală, optimă sau dintr-un raport cu norme și ține, au fost analizate tendințele valorilor atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi ilustrate prin studiul următor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, 1 deschidere - B: regulată, 1 deschidere - C: neregulată, 3 deschidere - inferioară (10%) D: regulată, 1 deschidere -

Nu au fost aplicate ajustări pentru baza informațiilor istorice privind tendințele valorii: cazul vânzătorilor de terenuri dintr-un singur deal.

AJUSTARI PENTRU CHERTELURI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomanda demolarea. În cele mai multe cazuri, costul demolării proprietății în teren liber este o pensă care se scade din valoarea amplasamentului.

Având în vedere că ajustările ține cont de costurile necesare scaterii de pe amplasament la 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

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.199 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



*Măndrișel Mihai-Enigeli*

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati

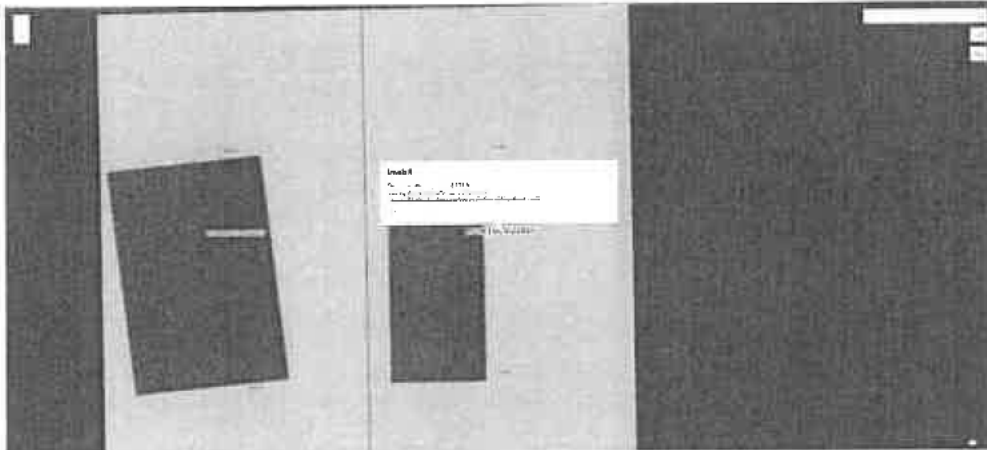


Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



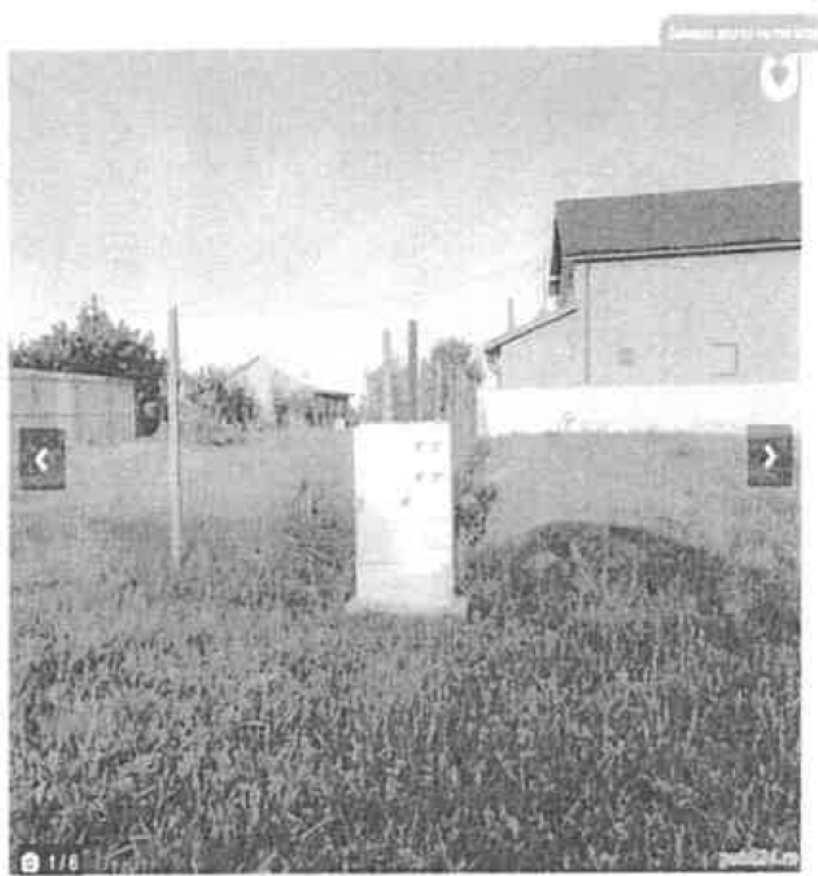
Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.app.goo.gl/dcKzFu9jRc1qZKKS7>

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

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR** negociabil

» Bucuresti, Ramnicu Sarat » teren intravilan



Sunt încă interesat de oferta  
 Convinge-te! Ma-est-vașca?

Amplasare ?

Contactează vânzătorul

» Pagina

» Locașul nr.1

» Distribuitor

Valeriu

» Distribuitor  
 Ma-est-vașca?

» Distribuitor

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat în Rm. Sarat cartierul Focșani zona de lucru pe str. Pietrișușă nr.18 (100 m teren de 100a, Terenul are  
 utilitate intravilan și este în gârș. Informații telefon: 0767464500 sau 0767464500. Gaze în aer în curtea. Aca-Dan direct electric coșuri.

Vezi descrierea completă



<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 la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500



Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

12.21.2018 PE 016.11 10.01.2022

Proprietar



+



100 000 €

Adauga la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)



9.01.2018 PE 016.11

Tranzactie

Vanzare

Tip proprietate

Teren intravilan

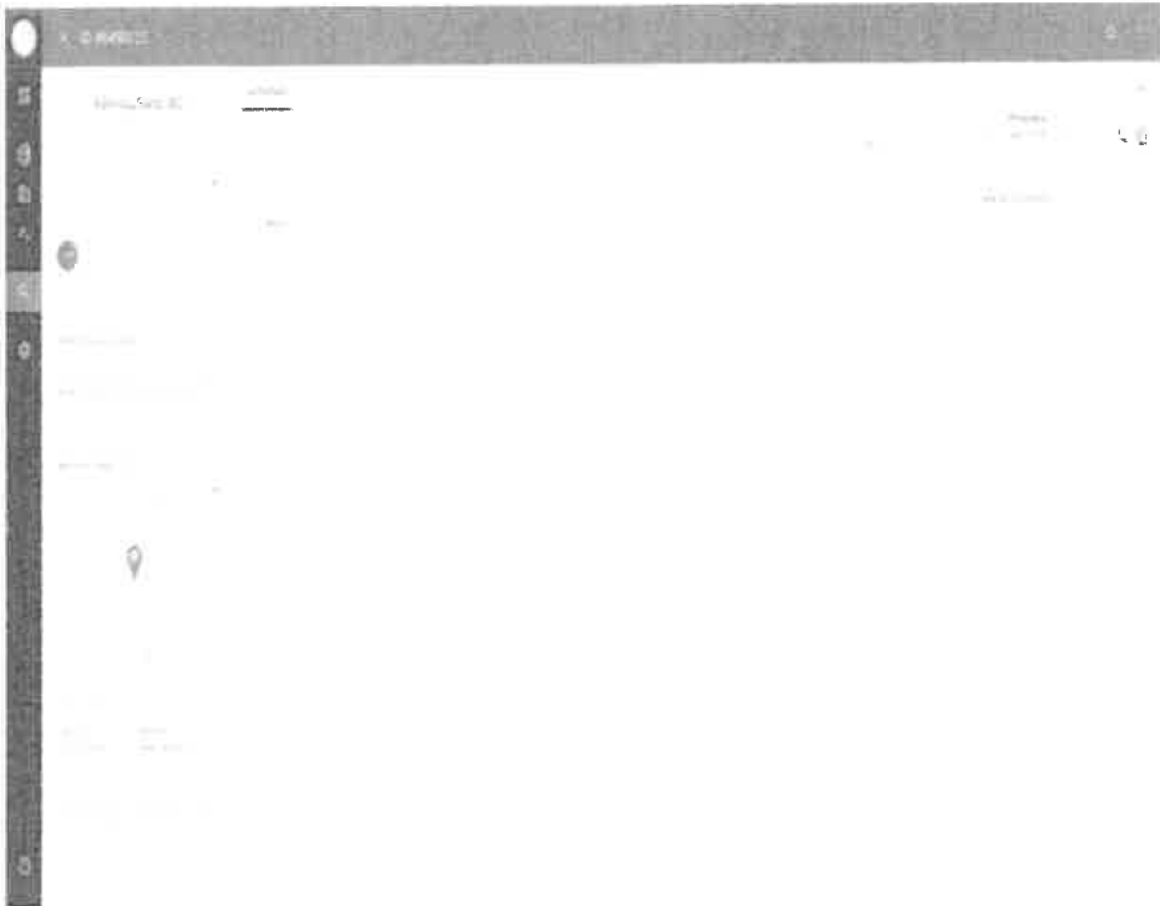
Sursa

<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 la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic 0737967155



### Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

1000 m<sup>2</sup> teren intravilan



Amplasament favorabil

Stati: 100 m de strada, utilitati la limita

Adauga favoritul

Compartajezi aceasta

Fa favoritul

Statut: 100

Realizator



Ionut Popariu

1000 m<sup>2</sup> teren intravilan

Compartajezi

Distribuie mesajul pe



Adauga mai multe

#### Descriere

1000 m<sup>2</sup> teren intravilan, utilitati la limita, 100 m de strada, utilitati la limita

Vezi detalii de aici: [Compartajezi](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830pd8042df7e1e9fd2f316040375i.html>

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

Foto din anunt

