

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 Extindere Bariera Focsani (parcela 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, numar cadastral 32862, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, catre Dumitrascu Valentin-Laurentiu si Dumitrascu Ileana, coroborat cu incetarea contractului de comodat nr.115/16.11.2010 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Radulescu Catalin-Constantin

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.04.2025**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.22048/14.04.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al structurii Arhitect Sef, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.22236/15.04.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.10316/19.02.2025, formulata de catre Dumitrascu Valentin-Laurentiu, conform careia solicita incheierea unui contract de superficie pentru folosinta terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr.148, strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, ca urmare a cumpararii constructiei C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, conform contractului de vanzare autentificat sub nr.176/28.01.2025 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, transmisa cu documentele aferente de catre Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare conform procedurii interne de lucru;
- contractul de vanzare autentificat sub nr.176/28.01.2025 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M,

in suprafata construita la sol de 87 mp (suprafata construita desfasurata de 174 mp) situata in Municipiul Rm.Sarat, Extindere Bariera Focsani, parcela nr.148, strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.32862-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 32862-C1 ;

- contractul de comodat nr.115/16.11.2010 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Radulescu Catalin-Constantin, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a parcelei nr.148 din cartierul Extindere Bariera Focsani (parcela 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala si procesul-verbal nr.19625/16.11.2010 de predare-primire a parcelei nr.148 din cartierul Extindere Bariera Focsani (parcela 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau;

-autorizatia de construire nr.196/16.11.2011-construire locuinta P+M;

-certificat de atestare fiscala nr.11634/25.02.2025 pentru persoane fizice emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;

- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra caruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește 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.11338/25.02.2025, nr.11632/25.02.2025, nr.11793/25.02.2025, nr.11802/25.02.2025 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitanta;

-adresele nr.11643/25.02.2025 si nr.11645/25.02.2025 ale Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.11647/25.02.2025 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;

-solicitarea cu nr.12857/03.03.2025 a Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare adresata Serviciului Buget-Contabilitate si adresa interna nr.22044/14.04.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate privind comunicarea pretului superficiei corespunzator anului 2025, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.97/15.03.2025 intocmit de evaluator

autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.22040/14.04.2025 ;

-referatul nr.12439/27.02.2025 intocmit de Compartiment Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.22819/25.02.2025 aferent numarului cadastral 32862 (numar carte funciara 32862 Rm.Sarat) si numarului cadastral 32862-C1 (numar carte funciara 32862-C1 Rm.Sarat);

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.11988/26.02.2025 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;

- Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE;

- Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);

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

- prevederile HCL nr.26/30.01.2025 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile februarie 2025– aprilie 2025;

-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, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr.148, strada Ariesului nr.14, 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 Radulescu Catalin-Constantin, urmare a incheierii contractului de vanzare autentificat sub nr.176/28.01.2025 de catre Societatea Profesionala Notariala Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, avand ca obiect constructia C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, in suprafata construita la sol de 87 mp (suprafata construita desfasurata de 174 mp) situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera

Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, inscrisa in cartea funciara nr.32862-C1 a Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 32862-C1.

(2) Contractul de comodat nr.115/16.11.2010 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si domnul Radulescu Catalin-Constantin, avand ca obiect cedarea in folosinta gratuita a parcelei nr.148 din cartierul Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, in conformitate cu Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, inceteaza de plin drept iar procesul-verbal nr.19625/16.11.2010 de predare-primire a parcelei nr.148 din cartierul Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau 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 (categoria de folosinta curti-constructii), apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartierul Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+M, in suprafata construita la sol de 87 mp (suprafata construita desfasurata de 174 mp), situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, catre Dumitrascu Valentin-Laurentiu si Dumitrascu Ileana.

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, Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau, cu Dumitrascu Valentin-Laurentiu si Dumitrascu Ileana.

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 2568,0 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 22044/14.04.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate si a raportului de evaluare nr.97/15.03.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.22040/14.04.2025.

(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.148 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, judetul Buzau.

(2) Parceta nr. 148 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parceta 148), strada Ariesului nr.14, 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 Dumitrascu Valentin-Laurentiu si Dumitrascu Ileana.

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.04.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

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

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

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.04.2025**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

PRIMAR

Nr. 22048/14.04.2025

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 Bariera Focșani - extindere (parceta 148), str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, număr cadastral 32862, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2014, către Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Rădulescu Cătălin-Constantin

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

În baza Contractului de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Rădulescu Cătălin-Constantin, având ca obiect cedarea în folosință gratuită pe durata existenței construcției, a terenului în suprafață de 300 mp cu destinația de construire locuință proprietate personală, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parceta 148), strada Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, comodatarul a executat construcția C1, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, finalizată în anul 2014, având numărul cadastral 32862-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 196/16.11.2011 (construire locuință P+M).

Ținând seama de:

- Cererea nr. 10316/19.02.2025 formulată de Dumitrașcu Valentin-Laurențiu, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parceta 148), strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 176 din 28.01.2025 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, compus din construcția C1, cu

destinația de locuință, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, având numărul cadastral 32862-C1;

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extidere (parceta 148), str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, număr cadastral 32862, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2014, către Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Rădulescu Cătălin-Constantin, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 22236/15.04.2025

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 Bariera Focșani - extindere (parceta 148), str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, număr cadastral 32862, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2014, către Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Rădulescu Cătălin-Constantin

Având în vedere:

- Cererea nr. 10316/19.02.2025 formulată de Dumitrașcu Valentin-Laurențiu, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parceta 148), strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 176 din 28.01.2025 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, compus din construcția C1, cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, având numărul cadastral 32862-C1;
- Faptul că solicitanții Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana (cu calitatea de cumpărători în Contractul de vânzare autenticat sub nr. 176 din 28.01.2025) nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificat de atestare fiscală nr. 11634/25.02.2025, Adresele nr. 11645 și 11643 din 25.02.2025 ale Compartimentului Spațiu Locativ și Adresele nr. 11793, 11632, 11802 din 25.02.2025 și 11338 din 26.02.2025 ale Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;

- Informarea nr. 11647 din 25.02.2025 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 Arieșului, nr. 14, județul Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001);
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 11988/26.02.2025 întocmit de Compartimentul Urbanism;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 32862-C1 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun comun a construcției cu nr. cadastral 32862-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-lui Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și a d-nei Dumitrașcu Ileana;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 847 din Anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 148), strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, cu numărul de inventar 250.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- Motivele obiective menționate de d-nul Dumitrașcu Valentin-Laurențiu în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 10316/19.02.2025;
- Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 12439/27.02.2025;
- Raportul de evaluare nr. 97/15.03.2025, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 22040/14.04.2025, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel
- Adresa nr. 22044/14.04.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței corespunzător anului 2025 este de **2568,00 lei/an**;

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

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 300 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 148), str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, număr cadastral 32862, pe care este executată construcția - C1 cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, finalizată în anul 2014, către Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana, coroborat cu încetarea Contractului de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Rădulescu Cătălin-Constantin, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 148), str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, având numărul cadastral 32862, înscris în Cartea funciară nr. 32862 a Municipiului Râmnicu Sărat, Contractul de comodat nr. 115 din 16.11.2010 își încetează aplicabilitatea.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

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

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

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

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

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

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

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

Și

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

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

II. Obiectul Contractului:

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

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, finalizată în anul 2014, având numărul cadastral 32862-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 196/16.11.2011 (construire locuință P+M).

(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 2568,00 lei/an, corespunzător anului 2025.

(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 superficialului:

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, superficialul 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 superficial.

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

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

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

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

Obligațiile superficiarului:

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

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

(3) Să respecte destinația terenului;

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

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

a) la expirarea termenului stabilit în contract;

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

c) prin pierderea construcției;

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

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

f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

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

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

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

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

XI. CLAUZE SPECIALE

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

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

DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

Proprietar

Supreficiar



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 10894/20.02.2025

APROBAT:

PRIMAR,

CIRJAN SORIN-VALENTIN

CĂTRE,

COMPARTIMENT EVIDENTA PATRIMONIU SI RETELE UTILITARE

Prin prezenta vă transmitem alăturat, în original, în vederea analizării posibilității și efectuării demersurilor pentru promovarea unui proiect de hotărare având ca obiect încetarea contractului de comodat nr. 115/16.11.2010, modificat prin actul adițional nr. 1/2015, și acordarea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, în favoarea numitorilor Dumitrascu Valentin-Laurentiu si Dumitrascu Ileana, cererea înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 10316/19.02.2025 însoțită de documentația anexă - referitoare la preluarea contractului de comodat menționat mai sus, contract ce are ca obiect atribuirea în folosință gratuită a terenului în suprafață de 300 situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focsani, parcela 148 județul Buzău, motivat de achiziționarea construcției C1 cu destinația de locuință, cu regim de înălțime parter+mansardă, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 176/28.01.2025 în cadrul SPN Boianț Camelia-Anisoara si Boianț Sandra-Marina.

Totodată, atașăm, în copie, adresa-răspuns nr. 10918/20.02.2025.

Cu stima,

Întocmit,

Consilier juridic. Corbu Alina-Giorgiana



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr.11647/25.02.2025

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani - extindere (parcela 148), str. Ariesului nr. 14, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE EDILITARE

Nr. 12439/27.02.2025

APROBAT,

Primar
Cîrnan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a încheierii unui contract de suprafață

Având în vedere:

- Cererea nr. 10316/19.02.2025 formulată de Dumitrașcu Valentin-Laurențiu, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 148), strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autentificat sub nr. 176 din 28.01.2025 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, compus din construcția C1, cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, având numărul cadastral 32862-C1,
- Contractul de comodat nr. 115 din 16.11.2010 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Rădulescu Cătălin-Constantin, având ca obiect cedarea în folosință gratuită pe durata existenței construcției, a terenului în suprafață de 300 mp cu destinația de construire locuință proprietate personală, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani - extindere (parcele 148), strada Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, cu mențiunea că d-nul Rădulescu Cătălin-Constantin este parte a Contractului de vânzare nr. 176 din 28.01.2025 cu calitatea de vânzător,
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 32862-C1 în care este înscrisă întabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun comun a construcției cu nr. cadastral 30419-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-lui Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și a d-nei Dumitrașcu Ileana,
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 11988/26.02.2025 întocmit de către Serviciul Urbanism,
- 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 folosință”. (2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile”,

propunem acordarea dreptului de suprafață asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani – extindere (parcele 148), strada Arieșului, nr. 14, jud. Buzău, în favoarea d-lui Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și a d-nei Dumitrașcu Ileana, urmare a transmiterii acestui drept prin Contractul de vânzare autentificat sub nr. 176 din 28.01.2025.

Întocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,

Web: www.primariemsarat.ro

Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947

E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro

Nr. 11988/26.02.2025

Avizat,

Primar,

Cirian Sorin-Valentin

Catre,

Compartiment Contencios Administrativ si Juridic

Proces-Verbal

DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI incheiat astazi 26.02.2025, ora 11⁰⁰

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii compartimentului Contencios Administrativ si Juridic nr. 11063/21.02.2025 ne-am deplasat la imobilul situat in **cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 148, strada Ariesului, nr. 14**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la existenta pe acest amplasament a unei constructii, corp C1 cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+M, mentionata in Contractul de vanzare autentificat cu nr. 176/28.01.2025 emis de catre S.P.N. Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina.

S-au constatat urmatoarele:

- imobilul situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 148, strada Ariesului, nr. 14, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;

- pe terenul acestui imobil situat in cartier Extindere Bariera Focsani, parcela nr. 148, strada Ariesului, nr. 14, detinut cu drept de folosinta gratuita de catre Radulescu Catalin Constantin in baza Contractului de comodat nr. 115/16.11.2010, se identifica constructia – corp C1 cu destinatia de locuinta si regim de inaltime P+M, mentionata in Contractul de vanzare autentificat cu nr. 176/28.01.2025 emis de catre S.P.N. Boiangiu Camelia-Anisoara si Boiangiu Sandra-Marina, constructie care respecta destinatia terenului;

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

- s-a procedat la fotografierea amplasamentului in studiu rezultand doua planse fotografice, anexate.

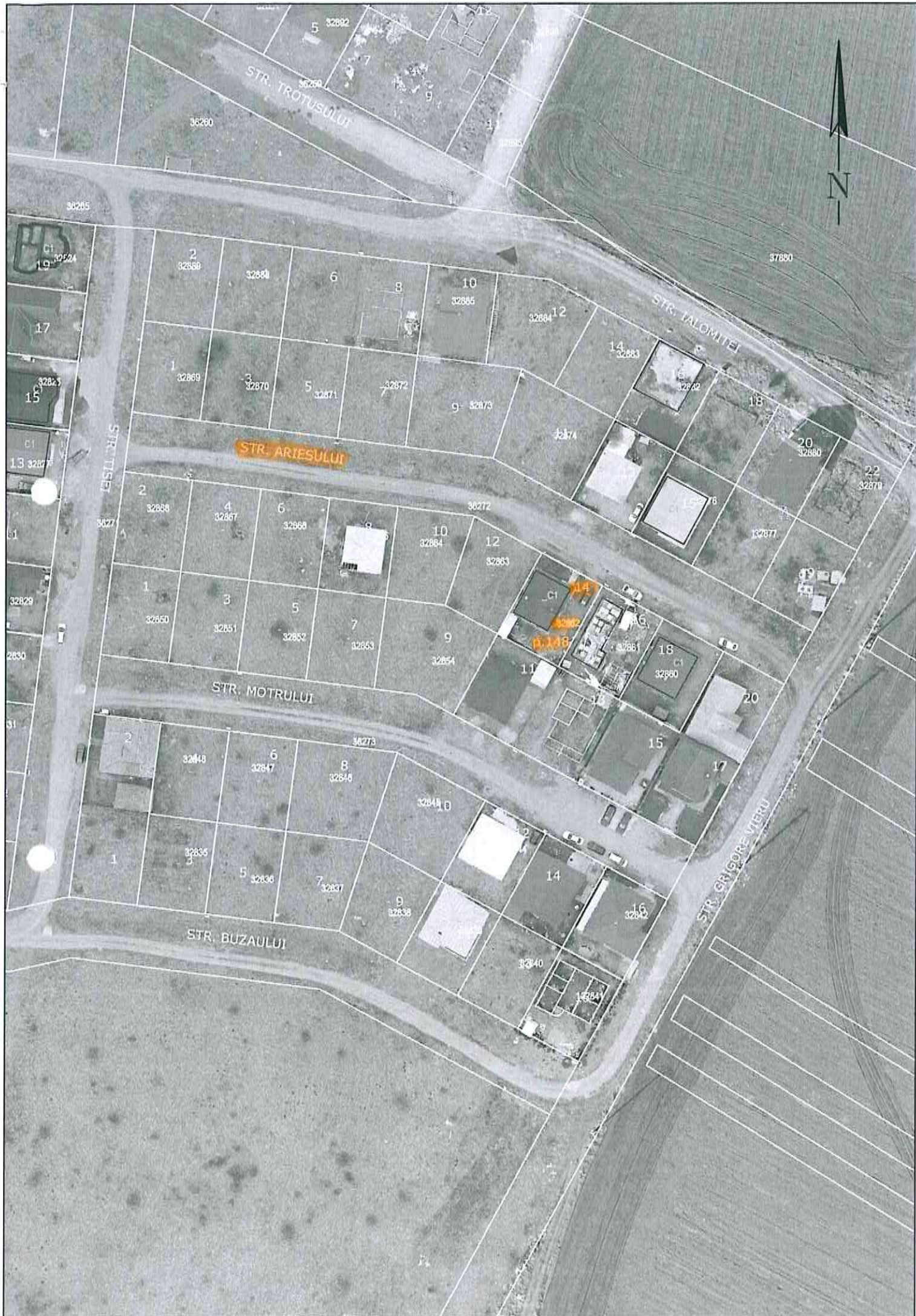
Anexam alaturat:

- doua planse fotografice executate la data de 26.02.2025;

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

Arhitect-Sef,

Teodorescu Dragos-Daniel





STR. TROTUSULUI

STR. IALOMITEI

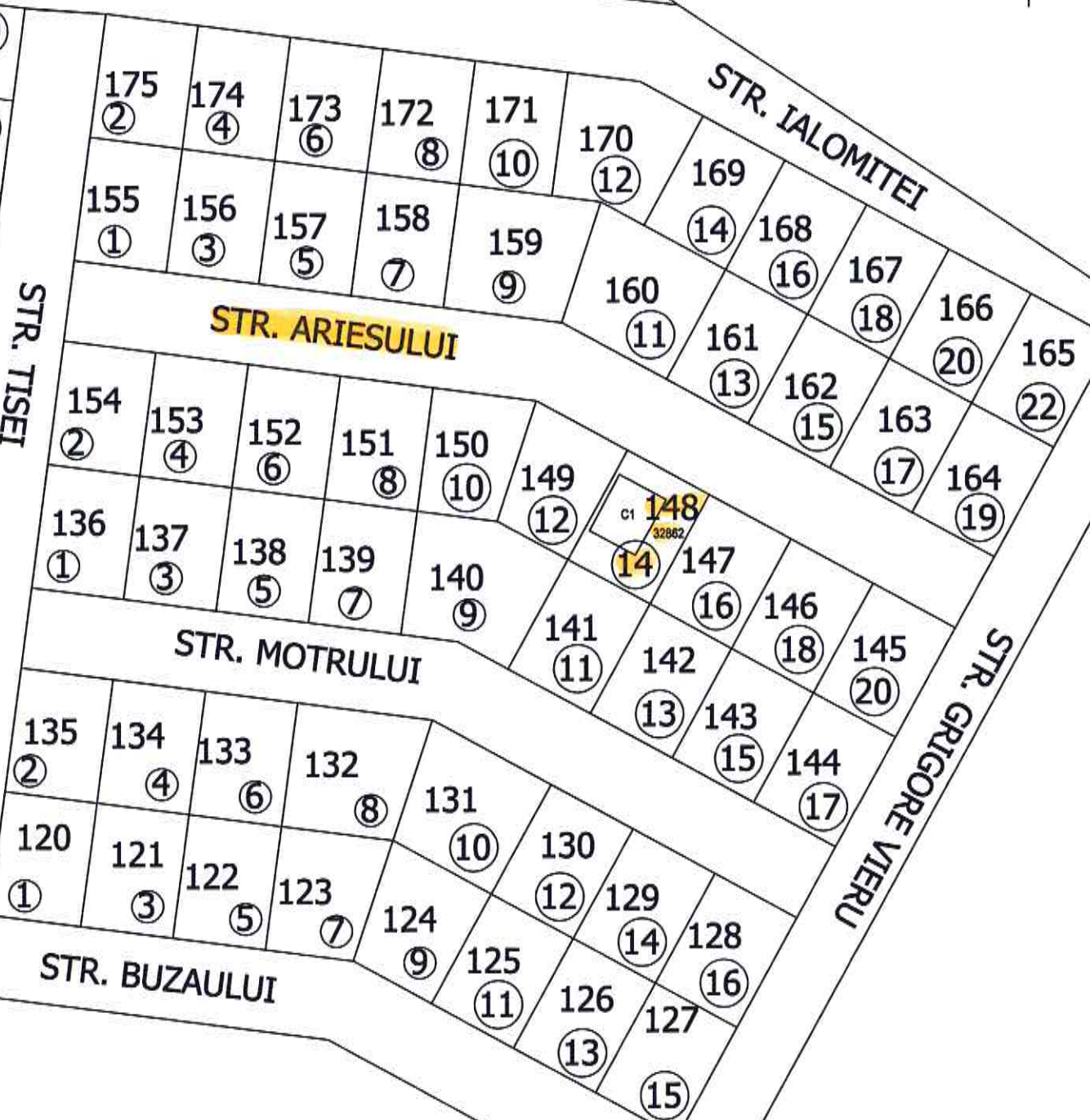
STR. ARIESULUI

STR. MOTRULUI

STR. BUZAULUI

STR. GRIGORE VIERU

STR. TISEI





26. FEB. 2025



26. FEB. 2025



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE

Nr. 12857 / 03.03.2025

APROBAT,

Primar
Cîrîan Sorin Valentin

Către

SERVICIUL BUGET-CONTABILITATE

Având în vedere:

- Cererea nr. 10316/19.02.2025 formulată de Dumitrașcu Valentin-Laurențiu, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani - extindere (parcela 148), strada Arieșului, nr. 14, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Referatul – aprobat – nr. 12439/03.03.2025 de propunere a încheierii unui contract de superficie,
- Extrasul de carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 32862,

vă rugăm să ne comunicați, sub forma unui înscris, prețul superficiei pentru anul 2025 stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR, precum și Raportul de evaluare.

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

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-IUȚIAN



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.22044/14.04.2025



Aprobat,
Primar,
Cîrîan Sorin Valentin

Catre,
Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 12857/03.03.2025, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 22040/14.04.2025, intocmit de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, pretul corespunzator anului 2025, estimat la data de 11.03.2025, privind acordarea dreptului de suprafacie pentru terenul cu suprafata masurata de 300 mp, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani , str. Ariesului, nr.14, nr. cadastral 32862, este de 2.568 lei/an.

Serviciul Buget-Contabilitate,
Ec. Sfintes Mihaela

PRIMĂRIA RM SARAT
NR. 22040 / 14.04.2025.

Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator Autorizat

Str. Bistritei, nr. 13, Buzau

+40 723.348.257 enigel.mandricel@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

NR. 97 / 15.03.2025

Privind calcularea cuantumului anual pentru acordarea dreptului de
suprafață cu titlu oneros asupra terenului situat în Mun. Ramnicu Sarat,
cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau, identificat cu nr.
cad. 32862

Client și Utilizator desemnat: PRIMĂRIA MUN. RAMNICU SARAT

Notă: 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.



	Către:	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT	
	Referitor:	Proprietate imobiliara, alcatuita din teren intravilan categoria curti-constructii in suprafata de 300 mp.	
	Adresa:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau.	
Măndricel Mihai-Enigel E:enigel.mandricel@gmail.com	Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția imobilului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză în vederea informării utilizatorului. Evaluatorul autorizat MĂNDRICEL MIHAI-ENIGEL, 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 este că nivelul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.03.2025, este:		
	516 Euro/an, echivalent a 2.568 Lei/an		
	La cursul BNR 4,9766 Lei/Euro		
Observatii:	✓ Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză a fost exprimat ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabil în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.		
	Cu deosebită considerație, MĂNDRICEL MIHAI-ENIGEL – MTA Evaluator Autorizat EPI, EBM		
			

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4
2. CERTIFICAREA EVALUĂRII 6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
4. PREZENTAREA DATELOR 13
5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR 18
6. ANEXE 23



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.03.2025		
Data inspecției	11.03.2025		
Data evaluării	11.03.2025		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772		
	Polița de asigurare de răspundere profesională 52313 21.01.2025		
Tip proprietate	Proprietate imobiliară – Teren intravilan considerat liber		
Tip de valoare	Valoare echitabilă		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificată o construcție P+E cu destinație rezidențială, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 32862-C1, înscrisă în C.F. 32862-C1, proprietatea Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 30636/13.03.2025. -Evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.		
Suprafețe	Construcție- 32862-C1	Ac	Sc= 87 mp, Scd= 174 mp, an PIF 2014 (conform extras de c.f.), proprietatea Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana
	Teren	St	300 mp, proprietatea PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT

Proprietar teren:

PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT

Utilizare propusă: drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea proprietarilor construcției edificate pe teren Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana

Quantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Curs de schimb valutar : 4,9766 Lei/Euro

516 Euro/an, echivalent a 2.568 Lei/an

Dreptul de proprietate

Considerat deplin

Sarcini înregistrate

În conformitate cu extrasul de c.f. pentru informarea nr. cerere 22819/25.02.2025 prezentat asupra terenului cu nr. cad. 32862 sunt intabulate sarcini, drept de comodat folosință gratuită în favoarea Radulescu Catalin-Constantin. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că imobilul este liber de sarcini.



2. CERTIFICAREA EVALUĂRII

Declarație evaluator:

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:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Am inspectat personal proprietatea.

Cu deosebită considerație,

MÂDRICEL MIHAI-ENIGEL – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM





3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului	MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 18772, specializările EPI, EBM
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară – Teren intravilan considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud. Buzau
Scopul evaluării	Estimarea cuantumului anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în vederea informării utilizatorului.
Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Proprietar teren	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat cuantumul anual al chiriei echitabile pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului analizat, detinut de către PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra activului este înscris în Cartea Funciara 32862 a localității Ramnicu Sarat, cu nr. cadastral 32862. În conformitate cu extrasul de c.f. pentru informarea nr. cerere 22819/25.02.2025 prezentat asupra terenului cu nr. cad. 32862 sunt intabulate sarcini, drept de comodat folosinta gratuită în favoarea Radulescu Catalin-Constantin. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este liber de sarcini. Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a chiriei de piață/echitabile a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 100 Cadrul general și SEV 104 Tipuri ale valorii. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.
Tipul valorii estimate	Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie

considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Conform acestui standard **chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic). La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

- a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(țe) în acel contract sunt considerați(țe) a fi adecvați(țe), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(țe) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

Metodologia de calcul a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de **11.03.2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și chiriile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna **Martie 2025**. Data evaluării este **11.03.2025**.

Data evaluării

Data raportului

15.03.2025

Procesul de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ Definirea misiunii de evaluare;
- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Identificarea și inspectia proprietății;

	✓ Colectarea datelor privind proprietatea subiect, aria piete si proprietatile comparabile; ✓ Analiza pietei si analiza celei mai bune utilizari ✓ Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea chiriei; ✓ Analiza rezultatelor si concluzia asupra chiriei; ✓ Raportarea evaluarii.
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 11.03.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa reprezentant proprietar teren, si in prezenta sotiei fostului proprietar al constructiei, Radulescu Catalin-Constantin. 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.
Moneda în care se exprimă chiria estimată	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.03.2025) este cel afișat de BNR, și anume 4,9766 Lei/Euro.
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. Chiria 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
Natura și sursa informațiilor	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extrase de carte funciara nr. cerere 22819/25.02.2025 si 30636/13.03.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 30635/13.03.2025. Alte informații, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară.

✓ Articole din presă

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.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Ipoteze

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze chiria. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează chiria 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. Chiriile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare; Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria 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 chiria 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 speciale semnificative	-La data inspecției pe teren era edificată o construcție P+E cu destinație rezidențială, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 32862-C1, înscrisă în C.F. 32862-C1, proprietatea Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 30636/13.03.2025. -Evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea; ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida chiria estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
Descrierea 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 forma completa și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.



4 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform documentelor anexate la raport, proprietatea este descrisă astfel: **Teren în suprafața de 300 mp categoria de folosință intravilan curți-
construcții.**

Identificarea eventualelor
bunuri mobile evaluate

Nu a fost cazul.

Date despre zonă,
vecinătăți și amplasare

- Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- **Tipul zonei:** zona rezidențială
- Accesul în zona se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun și a autovehiculelor personale.
- Compoziția zonei

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	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Proprietatea este amplasată în **Zona rezidențială de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani**

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E 85 **Drum asfaltat** **Public**

IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN:

Str. Ariesului **Drum pietruit** **Public**

Informații despre amplasament.

*Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul menționează că regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie știut că aceasta precizare nu este o informație preluată dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiză bazată pe următorul raționament: Întrucât nu există informații certe (preluate din documente oficiale) care să ateste regimul juridic al drumului prin care se asigură accesul către calea privată de acces (deținută în cota indiviză) și mai apoi către proprietatea imobilizată subiect, dar în același timp nu există indicii (bariere, avertizări etc) care să conducă la ideea că acesta ar fi privat, evaluatorul apreciază că respectivul drum este 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**

Caracteristici juridice:

- ✓ Utilizare legală: **Rezidentiala;**
- ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul;
- ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul;
- ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.

Caracteristici economice:

- ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL;
- ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL;
- ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

- La data inspecției pe teren era edificată o construcție P+E cu destinație rezidențială în Sc= 87 mp și Scd= 174 mp, an PIF 2014, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 32862-C1, înscrisă în C.F. 32862-C1, proprietatea Dumitrașcu Valentin-Laurențiu și Dumitrașcu Ileana conform extras de carte funciara cu nr. cerere 30636/13.03.2025.

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.

Analiza pieței imobiliare în 6 pași:

PASUL 1

Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

- În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății
- Proprietate rezidențială individuală amplasată în Zona rezidențială de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
- Dotări functionale, de calitate specifică, specifice utilizării rezidențiale

PASUL 2

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

- Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
- Aria pieței competitive: Zona rezidențială de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani, precum și zone similare din mun. Ramnicu Sarat sau Judetul Buzau
- Proprietati substitut disponibile: suficiente
- Proprietati complementare: statii auto, unitati logistice, show-room-uri, institutii publice, institutii militare, etc

PASUL 3

Analiza cererii

- Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar
- Cererea pentru cumpărare – stagnare (pandemie)
- Cererea pentru închiriere – ușoară scădere
- Potențialii cumpărători și chiriași/utilizatori: persoane juridice
- Interesul investitional: stagnează
- Preferințele manifestate pe piață:-

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
- oferta de vânzare – nu este cazul
- oferta de închiriere – insuficientă
- stocul total disponibil – insuficient
- marja de negociere la închiriere: între -%
- chirii- între - euro /mp / luna
- rata de ocupare –aprox. -%

PASUL 5

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

- Cunoșcând caracteristicile subiectului, putem identifica și selecta și alte proprietăți competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le prezintă potențialilor cumpărători (cererea).
- În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare.
- Cu toate că nu au fost identificate informații certe este posibilă o viitoare evoluție negativă pe fondul instituirii stării de urgență și a măsurilor socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției.

PASUL 6

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

- Declarația pandemiei de coronavirus SARS-CoV-2, instituirea stării de urgență și alertă, respectiv măsurile socio-economice adoptate în scopul reducerii efectelor infecției pot determina o stare de instabilitate pe piața imobiliară, cu posibile efecte negative printre care: reducerea cererii pentru proprietăți imobiliare; reducerea numărului de tranzacții; scăderea prețurilor de tranzacționare; etc. Având în vedere că evoluția viitoare a pandemiei și durata acestora nu pot fi prevăzute, nu se poate estima în mod realist o viitoare evoluție a pieței imobiliare specifice.

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:



PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

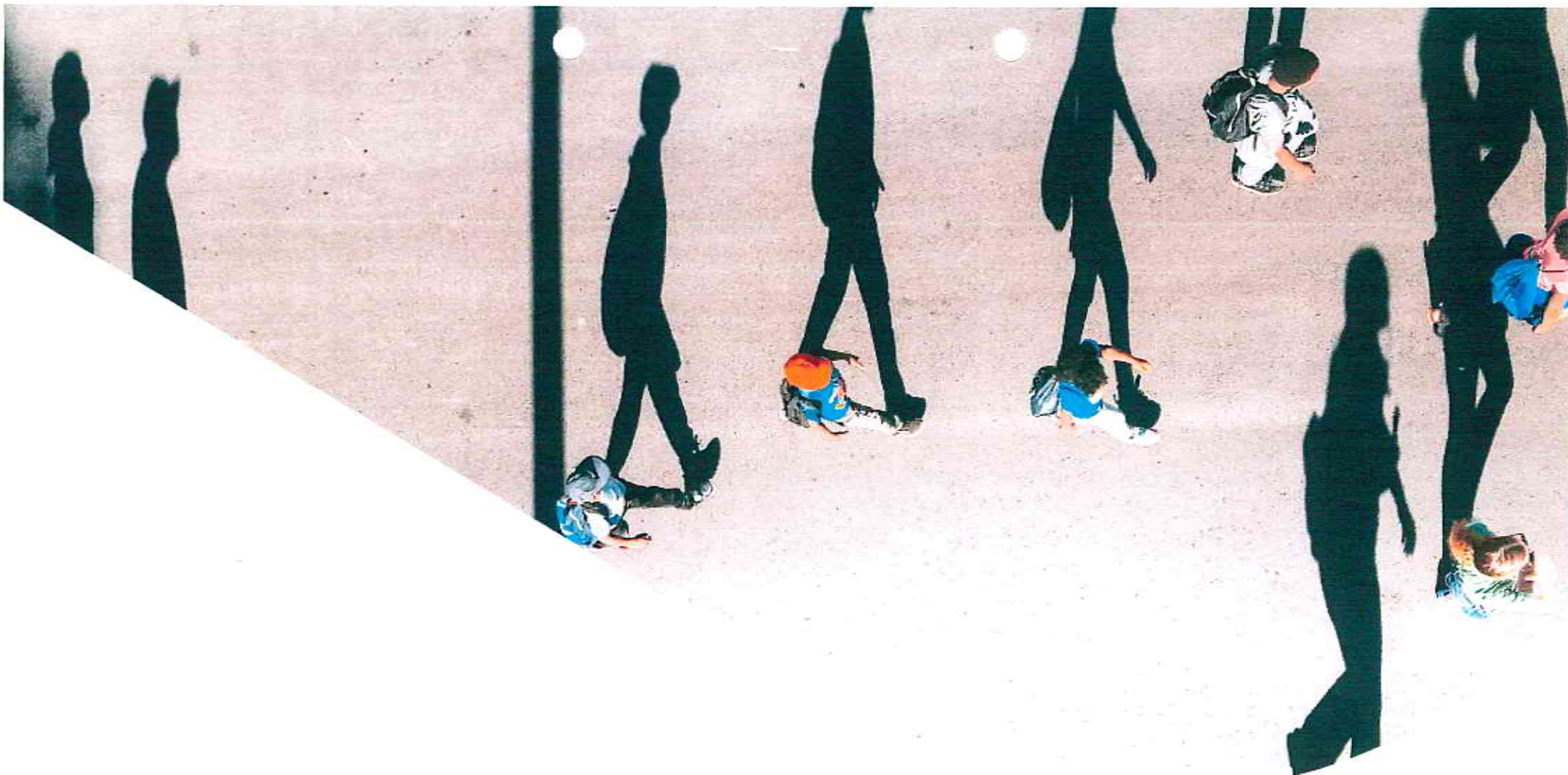
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
- Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

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 conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicate. Astfel, CMBU trebuie să fie:



Cea mai bună utilizare

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.

- ✦ Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul.
- ✦ Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

Varianta 1

• DEMOLAREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE ȘI REDEZVOLTAREA TERENULUI

- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul clădirii evaluate nu poate dispune demolarea;

Varianta 2

• SCHIMBAREA UTILIZĂRII ACTUALE

- Utilizarea alternativă permisă legal (de exemplu: show-room, sala fitness, spații de conferințe, etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru alte tipuri de spații.

Varianta 3

• PĂSTRAREA UTILIZĂRII ACTUALE

- Cererea actuală precum și chiriile pentru spații similare din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

Abordări în evaluare

Pentru a obține chiria definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra chiriei proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru închiriere.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit

Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat celui tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.

Folosința este un tribut fundamental și poate cel mai „vizibil” al proprietății. Folosința (ius utendi și ius fruendi) constituie prerogativa în baza căreia titularul poate folosi bunurile imobile care formează obiectul proprietății sale dobândind fructele și veniturile pe care aceste bunuri au aptitudinea de a le produce => folosința, transpusă în teoria evaluării, reprezintă venitul generat de proprietate.

Persoana vătămată va putea solicita contravaloarea așa-numitei lipse de folosință => estimarea chiriei neîncasate.

Contravaloarea dreptului de suprafață cu titlu oneros

Un drept derivat (dezmembrămint) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietate) și un terț cărui i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea).

Dreptul de suprafață este un drept real principal care constă în dreptul unei persoane (superficiarul) de a avea sau de a construi o construcție pe terenul altei persoane (proprietarul terenului). Acest drept se poate constitui pe durată determinată sau nedeterminată și poate fi transmis ori înstrăinat independent de dreptul de proprietate asupra terenului.

Dreptul de suprafață cu titlu oneros

Atunci când dreptul de suprafață este cu titlu oneros, înseamnă că suprafațiarul trebuie să plătească o sumă de bani proprietarului terenului pentru folosirea acestuia. Plata poate fi sub formă de:

- o sumă fixă (redevanță),
- o chirie periodică,
- orice altă contraprestație stabilită de părți.

Acest tip de suprafață se constituie, de regulă, prin contract încheiat între proprietarul terenului și suprafațiar, act care trebuie să fie autentificat și înscris în cartea funciară pentru a produce efecte față de terți.

Moduri de constituire

Dreptul de suprafață poate lua naștere prin:

1. Convenție (contract) – acordul părților consfințit printr-un act juridic.
2. Uzucapiune – dacă suprafațiarul a exercitat timp îndelungat posesia construcției pe terenul altuia.
3. Act administrativ – emis de autoritățile publice, în cazuri prevăzute de lege.

Drepturile și obligațiile părților

Suprafațiarul are dreptul de a folosi terenul pentru a deține sau construi o construcție, dar are și obligația de a respecta destinația stabilită și de a efectua plățile convenite.

Proprietarul terenului își păstrează dreptul de proprietate asupra terenului, dar nu poate împiedica exercitarea dreptului de suprafață pe durata acestuia.

Încetarea dreptului de suprafață

Dreptul de suprafață încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite prin convenție,
- prin renunțarea de către suprafațiar,
- prin consolidare (când suprafațiarul dobândește și proprietatea terenului),
- prin neplata sumelor convenite, dacă părțile au prevăzut o astfel de clauză.

La încetarea dreptului de suprafață, construcția realizată de suprafațiar poate reveni proprietarului terenului, fie cu despăgubire, fie fără despăgubire, în funcție de clauzele contractuale.

Concluzie

Dreptul de suprafață cu titlu oneros reprezintă o modalitate prin care o persoană poate deține o construcție pe terenul altuia, în schimbul unei obligații financiare, fără a fi proprietarul terenului. Acesta este frecvent utilizat în domeniul imobiliar pentru dezvoltări comerciale sau rezidențiale, oferind un echilibru între interesele proprietarului terenului și ale suprafațiarului.

Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii, 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 chiria reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de analiza, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitate, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este:

Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros:

516 Euro/an, echivalent a 2.568 Lei/an



Analiza rezultatelor

Concluzia asupra valorii



6. ANEXE

Anexele raportului de evaluare

Anexa nr. 1 – Estimarea valorii de piață a terenului prin Abordarea prin piață - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.					
• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	300 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	60 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Ariesului, nr. 14, jud.	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, locație similară	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, locație similară	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, zona E 85 locație mai bună	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2 locație similară
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	300 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii	proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulată, 1 deschidere	deschidere	regulată, 1 deschidere	regulată, 1 deschidere	regulată, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	300 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33 €/mp	60 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
TIPUL COMPARABIL EI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuanta ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	9,0 €/mp	-6,0 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	51 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Anisului, nr. 14, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, zona E 85	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai buna	locatie similara
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	-15%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	-7,7 €/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	43 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	300 mp	500 mp
Cuanta ajustare (%)		0%	45%	0%	40%
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta 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	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	0%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	6,8 €/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	43,4 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuanta ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	7,7 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	15%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	1	3
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	, echivalent a 64.198 lei	

*Conform GEV 6.10/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata de/din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:
4,9766 lei/€



[illegible]

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.198 LEI

Informatii de piata:
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

[Buzau, Ramnicu Sarat](#) [Vezi pe harta](#)

Verificat 14.07.2023 07:46:14



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sărat car bariera Focșani vizavi de stația peco Petrom, str.Oltului nr.18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate actele în regula și proiect casă + gard, autorizatie construcție. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poartă, Apa + Canal, curent electric poartă.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0767464500

0767464500

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adauga fisiu ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fa oferta](#)

[Visualizat: 567](#)

[Raporteaza](#)



Valentin

[Telefon validat](#)

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)

Distribuie anuntul pe



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

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

Foto din anunt



Comparabila teren B

× ID #6490125



Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾



100.000 €

Pret initial

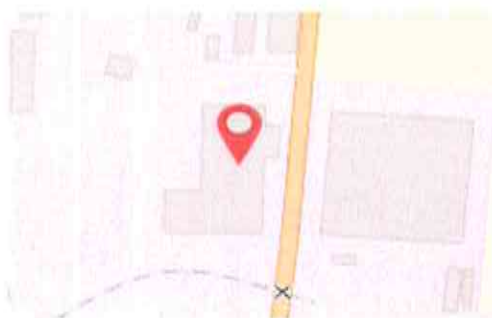
Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie: **Vânzare**

Tip proprietate: **Teren intravilan**

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...>

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

Contacte (1) ^



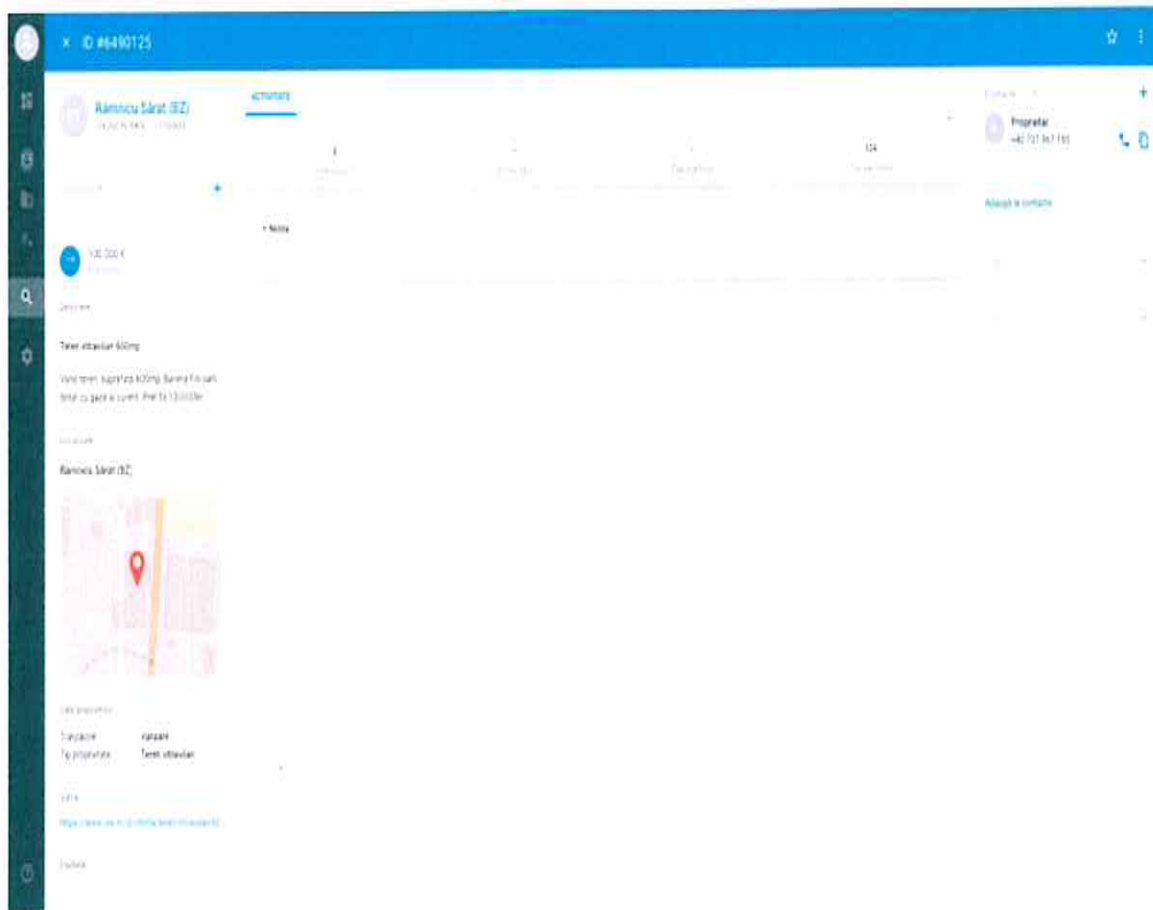
Proprietar

+40 737 967 155



[Adaugă la contacte](#)

Catalin



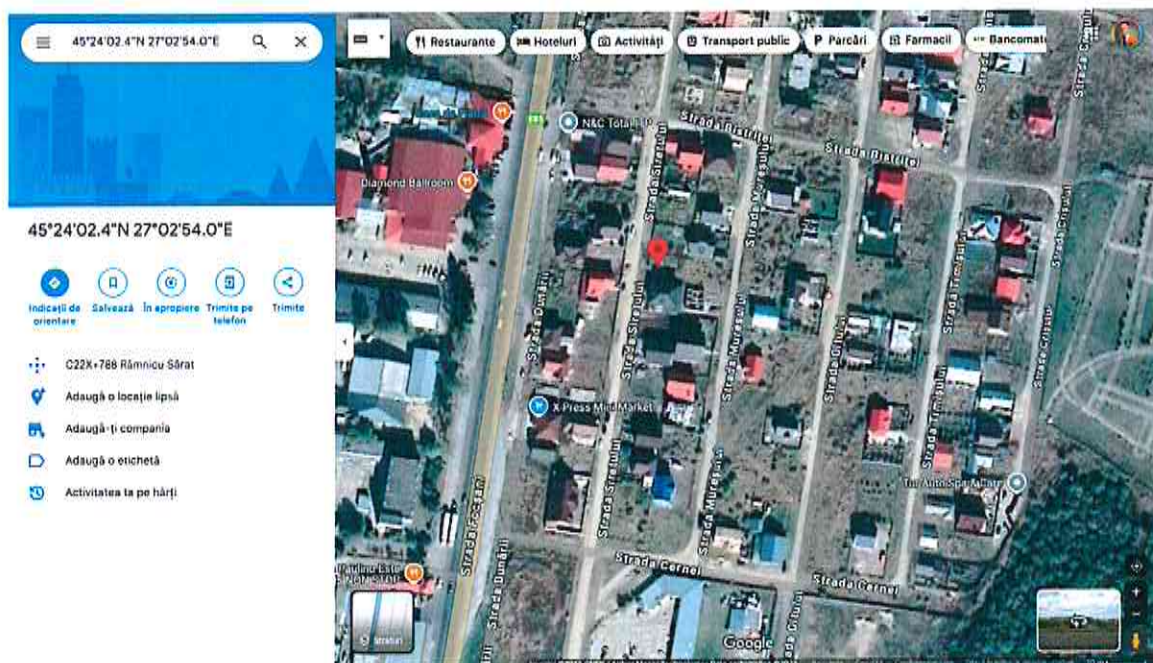
Comparabila teren C, stradala str. Siretului

Foto din anunt



18.000 E, la telefon, cart. Bariera Focsani, str. Siretului, aproape de E 85, zona cu multe case, mai favorabil, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, utilitati disponibile la limita, informatii obtinute telefonic de la 0766356323-Stefan Toma (prenume Stefan), unic proprietar, nu este teren concesionat, e cumparat, a plecat din Ramnicu Sarat la Bucuresti

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/S7cDEqARcyGiQswa6>



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

Buzau, Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Publicat: 12.10.2022 14:02:14

Selecția anunțului pe mai multe



2/4



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prelinica pentru gospodari
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tei
-strazile sunt asfaltate
-dispone de canalizare si gaze
Pentru a vorbi puteti sa sunati la
sau

Vezi detalii pe www.ramnic.ro

0786829948

0786829948

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 106

Raporteaza



Papalici Alexandru

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

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

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic 07868299948

Foto din anunt



Anexa nr. 2 – Estimarea cuantumului anual al dreptului de suprafață cu titlu oneros

Estimarea cuantumului anual al dreptului de suprafață cu titlu oneros s-a calculat plecând de la valoarea de piață a terenului, estimată prin metoda comparațiilor directe, apoi valoarea obținută a fost împărțită la 25 ani.

Valoarea terenului		
	Euro	Lei
	12.900	64.198
Perioada (ani)*		
25	Euro	Lei
Valoarea suprafeței anuale	516	2.568
*conform legislației în vigoare		

Concluzia asupra valorii

Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros:

516 Euro/an, echivalent a 2.568 Lei/an

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Nr. crt	Adresa imobil / teren	Nr. C.F.	Nr. cad.	Suprafața teren (mp)	Valoarea echitabilă a dreptului de suprafață anual (Euro)	Valoarea echitabilă a dreptului de suprafață anual (Lei)
1	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Arieșului, nr. 14, jud. Buzău	32862	32862	300	516	2.568



Anexa nr. 3 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Perspectiva imobil



