ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE
privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de **21.10.2024;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 55771/03.10.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Compartiment Buget, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni, 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.56531/07.10.2024 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
-cererea S.C EURO MEDIMED S.R.L, prin reprezentant legal doamna Ditoiu Eugenia, in calitate de titulara a contractului de concesiune nr.62784/17.10.2023 si documentele care au stat la baza preluarii acestuia stipulate in partea introductiva a acestuia si a actelor aditonale nr.1/2024 si nr.2/2024 la acesta, cerere inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.67714/07.11.2023;
-prevederile autorizatiei de construire nr.66/11.04.2006 prin intermediul careia se autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru cabinet medical in favoarea CMI Dr.DITOIU EUGENIA, devenit S.C EURO MEDIMED S.R.L;
-mentiunile certificatului de inregistrare eliberat de O.N.R.C de pe langa Tribunalul Buzau pentru S.C EURO MEDIMED S.R.L;
-Actul constitutiv al S.C EURO MEDIMED S.R.L, din data de 21.06.2006 si actul aditional la actul constitutiv de societate nr.1387/21.06.2006 care atesta mutarea sediului S.C EURO MEDIMED S.R.L, la adresa situata in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau din data de 22.11.2006;
-Mentiunile contractului de cesiune FN/12.07.2006 prin intermediul caruia CMI Dr.DITOIU EUGENIA cesioneaza catre S.C EURO MEDIMED S.R.L toate drepturile si obligatiile decurgand din autorizatia de construire nr.66/11.04.2006 si certificatul de urbanism eliberate de Primaria Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile art. 364, alin. (l) şi (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora :*(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*

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

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

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

-prevederile art.1657 din Codul Civil care dispun*: "Orice bun poate fi vandut in mod liber, daca vanzarea nu e interzisa ori limitata prin lege sau prin conventie ori testament";*

-prevederile HCL nr.203/29.08.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau;

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

-Valoarea din evidenta contabila a imobilului-teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, este de 19.278 lei (fara TVA), in conformitate cu adresa nr.45351/14.08.2024 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-referatul nr.45382/14.08.2024 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, aprobat de catre Primarul Municipiului Rm.Sarat;

-adresa Compartimentului Spatiu Locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat nr.37996/10.07.2024 prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-adresele nr.37258/09.07.2024, nr.37734/09.07.2024, nr.37771/09.07.2024, respectiv nr.738108/10.07.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.45864/19.08.2024 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;
-raportul de evaluare nr.57/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43172/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, este de 19.048 (fara TVA);
-procesul verbal de constatare la fata locului nr.44914/12.08.2024 al structurii Arhitect Sef-Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
-certificat de nomenclatura stradala nr.254/30.05.2024;
-certificatul de atestare fiscala pentru persoane juridice nr.50803/11.09.2024;
-stipulatiile actului de dezlipire autentificat sub nr. 640/07.03.2024 de catre Societatea Profesionala Notariala Marin Florica si Marin Cristina-Eleonora, care atesta dezmembrarea imobilului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei nr.95-101, judetul Buzau in 2 loturi, dintre care primul lot compus din teren in suprafata de 66 mp –teren categoria curti constructii, avand numarul cadastral 39851, pe care este edificata constructia C1 cu destinatia « cabinet medical » cu suprafata construita la sol de 57 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 57 mp ;
-extrasul de carte funciara pentru informare nr.110059/01.08.2024 aferent imobilului-teren, in suprafata de 66 mp, inscris in Cartea Funciara nr.39851 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 39851;
-extrasul de carte funciara pentru informare nr.108739/30.07.2024 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 57 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 57 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.39851-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 39851-C1;
-faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
-prevederile certificatului de urbanism nr.156/20.08.2024 eliberat in scopul vanzarii imobilului cu nr.cadastral 39851;
-declaratia S.C EURO MEDIMED S.R.L inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.53998/24.09.2024 conform careia solicitanta declara ca este de acord cu pretul stabilit in vederea cumpararii imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau ;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local";
- prevederile HCL nr.190/30.07.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat incepand cu luna august 2024 si pana la data la care Consiliul local nou-ales este legal constituit, dar nu mai mult de 3 luni;
-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aproba vanzarea directa, cu drept de preemtiune, a unui imobil - teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, avand numarul cadastral 39851, inscris in Cartea Funciara 39851 a Municipiului Rm.Sarat, pe care este edificata constructia C1 cu destinatia « cabinet medical ».

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

Art.3. (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba vanzarea directa prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului precizat la art.1 la pretul de **22.940,82 lei**, pret stabilit astfel: valoarea de inventar, respectiv **19.278 lei**, aşa cum prevede art. 363, alin. (6) din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul Administrativ, la care se calculează T.V.A în cuantum de 19% (19% din suma de 19.278 lei), respectiv suma de **3.662,82 lei**, reprezentand valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare nr.57/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43172/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) (19.048 lei fara TVA) si valoarea de inventar a imobilului (19.278 lei fara TVA), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

(2) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare stabilit prin raportul de evaluare mai sus mentionat, respectiv 19.278 lei, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

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

Art.4. Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractul de vanzare-cumparare la Biroul Notarului Public.

Art.5. Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractului de vanzare-cumparare vor fi in sarcina cumparatorului.

Art.6. (1) La data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect imobilul-teren situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, avand numarul cadastral 39851, inscris in Cartea Funciara 39851 a Municipiului Rm.Sarat contractul de concesiune nr.62784/17.10.2023 si actele aditonale nr.1/2024 si nr.2/2024 la acesta isi vor inceta aplicabilitatea.

(2) Inventarul domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat se va modifica in mod corespunzator la data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect imobilul-teren situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, avand numarul cadastral 39851, inscris in Cartea Funciara 39851 a Municipiului Rm.Sarat.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget Contabilitate, prin structura Arhitect Sef, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare, prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operaţiunilor care afectează fondurile publice locale şi/sau patrimoniul public şi

privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv S.C EURO MEDIMED S.R.L.

Art.8. 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 21.10.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Florian Nicolae

Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr._____
Rm.Sărat 21.10.2024

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 55.771/03.10.2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemţiune, a unui bun imobil – teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău, imobil concesionat către S.C. EURO MEDIMED S.R.L. – prin reprezentant legal doamna Dițoiu Eugenia, în temeiul Contractului de Concesiune nr.-ul 62.784/17.10.2023, modificat prin Actul Adiţional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 29.670/28.05.2024 şi Actul adiţional nr. 2/2024, înregistrat sub nr.-ul 32.786/13.06.2024. Astfel, beneficiara folosinţei, cu respectarea prevederilor legale, a dobândit în baza Autorizaţiei de construire nr.-ul 66/11.04.2006 – dreptul de proprietate asupra construcţiei situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr.-ul 95A, judeţul Buzău, având destinaţia de cabinet medical.

Prin H.C.L. nr.-ul 203/29.08.2024, a fost aprobat Proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunităţii vânzării directe, cu drept de preempţiune, a unui imobil-teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău ;

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr.-ul 95A, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii.

Prin vânzarea terenului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit conform valorii de inventar, respectiv suma de 19.278 lei, la care se adaugă T.V.A.

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 364, alin. (1) și (2) din același act normativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe cu drept de preemțiune a unui bun imobil – teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 56.531/07.10.2024

APROBAT
Primar
Cîrjan Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe cu drept de preemţiune a unui bun imobil – teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE :

- Prevederile art. 129, alin. (2), litera c) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit cărora, Consiliul Local exercită atribuţii de administrare a domeniului public şi privat al unităţii administrativ teritoriale ;
- Prevederile art. 129, alin. (6), litera b) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit cărora, Consiliul Local "*hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosinţă gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii*";
- Dispoziţiile art. 364 alin (1) şi (2) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : "*Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz; (2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*"
- Prevederile art. 355 din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care dispun : « *Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se află în circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.* » ;
- Prevederile art. 1657 din Codul Civil care dispun „*Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu e interzisă ori limitată prin lege sau prin convenţie ori testament*".
- Dispoziţiile H.C.L. nr.-ul 203/29.08.2024 – privind aprobarea oportunităţii vânzării directe, cu drept de preempţiune, a unui imobil-teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău ;
- Prevederile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 – privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

CU RAPORTARE LA :

✓ Cererea S.C. EURO MEDIMED S.R.L. – prin reprezentant legal doamna Dițoiu Eugenia, în calitate de titulară al Contractului de concesiune nr.-ul 62.784/17.10.2023 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 67.714/2023, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 66 mp (destinația – cainet medical) situat în municipiul Râmnicu Sărat, str Victoriei nr. 95A, județul Buzău, având nr. cadastral 39851;

✓ Mențiunile Contractului de concesiune nr.-ul 62.784/17.10.2023 – care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația – cabinet medical, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, modificat prin Actul adițional nr. 1/2024 – înregistrat la nr.-ul 29.670/28.05.2024 (care modifică suprafața imobilului-teren de la 60 mp la 66 mp precum și numărul cadastral al acestuia), respectiv Actul adițional nr. 2/2024 – înregistrat la nr.-ul 32.786/13.06.2024 (care moifică adresa administrativă din strada Victoriei nr. 95-101 în strada Victoriei nr. 95A);

✓ Mențiunile Autorizației de construire nr.-ul 66/11.04.2006 – prin intermediul căreia se autorizează – executarea licrărilor de construire pentru cabinet medical în favoarea CMI DR DIȚOIU EUGENIA, devenit S.C. EURO MEDIMED S.R.L.;

✓ Mențiunile Certificatului de înregistrare eliberat de O.N.R.C. de pe lângă Tribunalul Buzău pentru S.C. EURO MEDIMED S.R.L.;

✓ Prevederile Actului adițional la actul constitutiv de societate nr.-ul 1387/21.06.2006 – care atestă mutarea sediului S.C. EURO MEDIMED S.R.L. la adresa situată în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, din data de 22.11.2006;

✓ Stipulațiile Actului Constitutiv al S.C. EURO MEDIMED S.R.L. din data de 21.06.2006;

✓ Mențiunile Contractului de Cesiune FN/12.07.2006 prin intermediul căruia CMI DR. DIȚOIU EUGENIA cesionează către S.C. EURO MEDIMED S.R.L. toate drepturile și obligațiile decurgând din Autorizația de construire nr. 66/11.04.2006 și Certificatul de urbanism eliberate de Primăria municipiului Râmnicu Sărat ;

✓ Stipulațiile Actului de dezlipire imobil autentificat sub nr.-ul 640/07.03.2024 – S.P.N. Marin Florica și Marin Cristina-Eleonora care atestă dezmembrarea imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat strada Victoriei nr.-ul 95-101, județul Buzău în 2 loturi, dintre care primul lot – compus din suprafața de 66 mp – teren categoria curți-construcții, cu nr. cadastral 39851 pe care este edificată construcția C1 cu destinația "*cabinet medical*" cu suprafață măsurată: 57 mp (56,9 mp în acte);

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 110059/01.08.2024 – pentru imobilul teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului-teren de la adresa menționată în favoarea Municipiului Râmnicu Sărat precum și dreptul de concesiune asupra acestuia în favoarea S.C. EURO MEDIMED S.R.L. pe o perioadă de 49 de ani;

✓ Mențiunile Extrasului de Carte Funciară pentru informare nr.-ul 108739/30.07.2024 – pentru imobilul construcție C1 situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău care evidențiază și întabularea dreptului de proprietate dobândit prin construire asupra imobilului-construcție C1, având nr. cadastral 39851-C1 de la adresa menționată în favoarea S.C. EURO MEDIMED S.R.L.;

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 44.914/12.08.2024 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Victoriei nr. 95A) se identifică construcția cu destinația de cabinet medical având numărul cadastral 39851-C1, anexându-se totodată o planșă foto-martor;

✓ Stipulațiile Raportului de evaluare înregistrat la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 43.172/05.08.2024 – întocmit de Evaluator Autorizat Mândricel Mihai Enigel, care stabilește valoarea de piață a imobilului menționat – suma de 3.828 euro, echivalent a 19.048 lei – valoare neafectată de T.V.A.;

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 45.351/14.08.2024 – privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 39851 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, prin

intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (19.278 lei fără TVA) şi valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 43.172/05.08.2024 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (19.048 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preţ minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău, preţul stabilit conform valorii din evidenţa contabilă la nr.-ul de inventar 31909, respectiv valoarea cea mai mare (19.278 lei fără TVA), adică suma de 22.940,82 lei cu TVA (din care 3.662,82 lei TVA).

✓ Stipulaţiile Certificatului de urbanism nr.-ul 156/20.08.2024 – pentru informare în scopul vânzării imobilului-teren cu nr. cadastral 39851;

✓ Adresele: nr. 37.258/09.07.2024, nr. 37.734/09.07.2024, nr. 37.771/09.07.2024 şi nr. 38.108/10.07.2024 – emise de Compartiment Contencios Administrativ şi Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat care atestă că prin prisma atribuţiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ şi Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanţelor judecătoreşti, având ca obiect creanţe datorate/neîncasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primarul municipiului Râmnicu Sărat/Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, privind imobilul menţionat;

✓ Informarea nr. 45.864/19.08.2024 – emisă de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat şi 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 preşedinţii acestora – care certifică că imobilul (teren şi construcţie) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

✓ Adresa nr. 37.996/10.07.2024 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spaţiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, care atestă că S.C. EURO MEDIMED S.R.L. nu figurează cu debite restante de plată rate/chirii – pentru construcţii şi terenuri în evidenţele acestui Compartiment.

✓ Declaraţia S.C. EURO MEDIMED S.R.L., înregistrată la sediul primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 53.998/24.09.2024, conform căreia solicitanta declară că este de acord cu preţul stabilit în vederea cumpărării imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău;

✓ Menţiunile Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.-ul 50.803/11.09.2024.

ŢINÂND SEAMA DE :

- Împrejurarea potrivit căreia necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil – teren situat la adresa menţionată - constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât şi prin încasarea de impozite şi taxe;
- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini şi nu face obiectul unor litigii, aşa cum rezultă din Informarea nr. 45.864/19.08.2024.
- Aspectul conform căruia prin vânzarea bunului, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral preţul de vânzare stabilit în condiţiile enunţate de prevederile art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, respectiv *„(6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai*

mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi cu respectarea legislaţiei în domeniul achiziţiilor publice, şi valoarea de inventar a imobilului.".

Preţul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raportul de evaluare nr. 43.172/05.08.2024 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (19.048 lei fără T.V.A.) şi valoarea de inventar a imobilului (19.278 lei fără T.V.A.), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, rezultând preţul de vânzare în valoare de 22.940,82 lei (TVA inclus).

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

Perfectarea contractului de vânzare se va realiza prin intermediul unui birou notarial, cheltuielile privind vânzarea fiind suportate în integralitatea lor de către cumpărător.

Totodată, odată cu aprobarea vânzării directe cu exercitarea dreptului de preempţiune, prevederile Contractului de concesiune nr.-ul 62.784/17.10.2023 – care asigură beneficiul folosinţei imobilului teren cu destinaţia de construire cabinet medical - situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău, modificat prin Actul Adiţional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 29.670/28.05.2024 şi Actul Adiţional nr.-ul 2/2024, înregistrat sub nr.-ul 32.786/13.06.2024, îşi vor înceta aplicabilitatea.

Pentru toate considerentele de fapt şi de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) şi art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competentă analiză şi aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preemţiune a unui bun imobil – teren, aparţinând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău.

Direcția Economică
Director executiv, Tăbleț Anișoara

Compartiment Buget
Cons. sup. Sfinteș Mihaela

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

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

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

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

ANEXA 1 la

H.C.L. nr.-ul _____

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

Nr. crt.	*Amplasamentul terenului propus pentru vânzare cu drept de preemţiune (vânzare directă)*	*Suprafaţa terenului mp*	*Preţ de vânzare cu T.V.A.*
1.	Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, judeţul Buzău, număr cadastral 39851, înscris în Cartea Funciară nr. 39851	66 mp	22.940,82 lei (cu T.V.A.)

Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

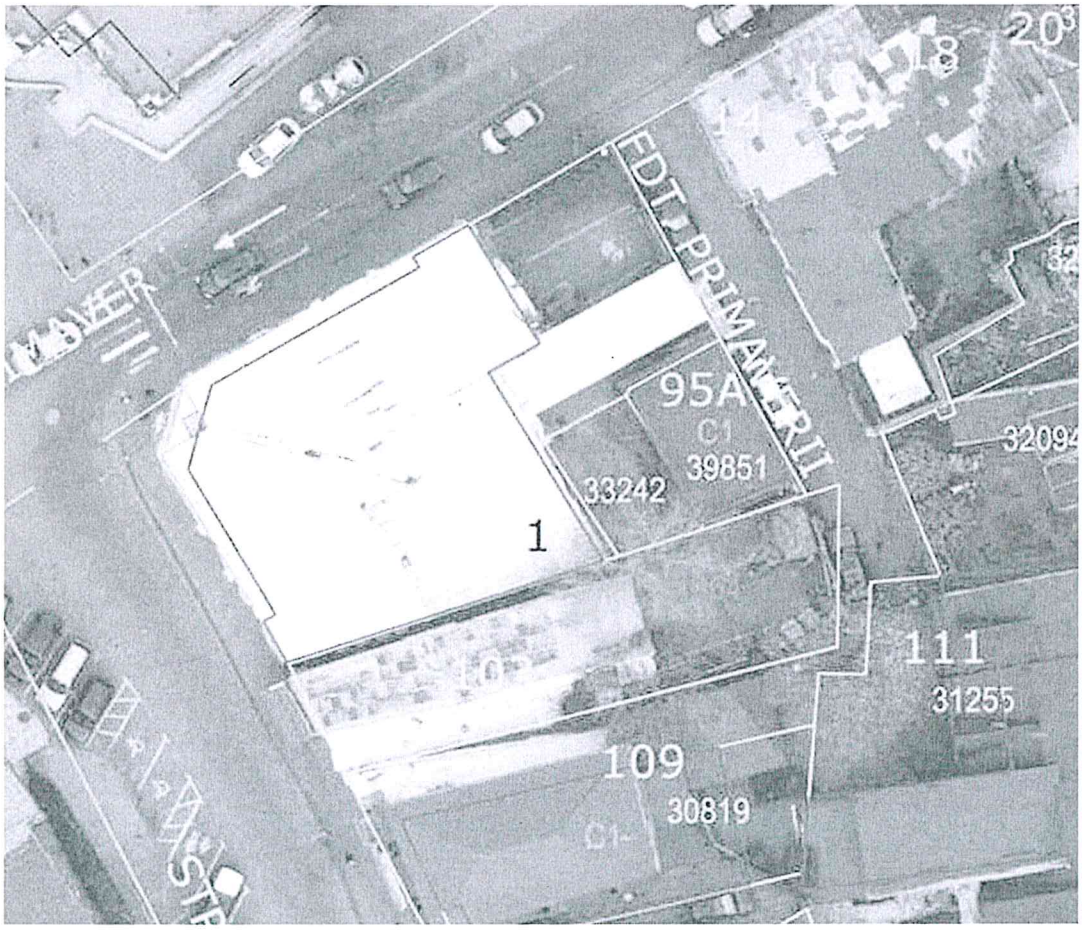
Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

ANEXA NR. 2 la

H.C.L. nr. _____

PLAN DE SITUAŢIE

pentru imobilul teren propus pentru aprobarea vânzării cu drept de preemţiune (vânzare directă)



Preşedinte de şedinţă, **Secretar general,**

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LÂNGĂ TRIBUNALUL BUZĂU

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: EURO MEDIMED S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, Str. VICTORIEI, Nr. 95A, Județul BUZĂU

Activitatea principală: Activitati de asistență medicală generală - 8621

Cod Unic de Înregistrare: 18789374 din data de: 22.06.2006

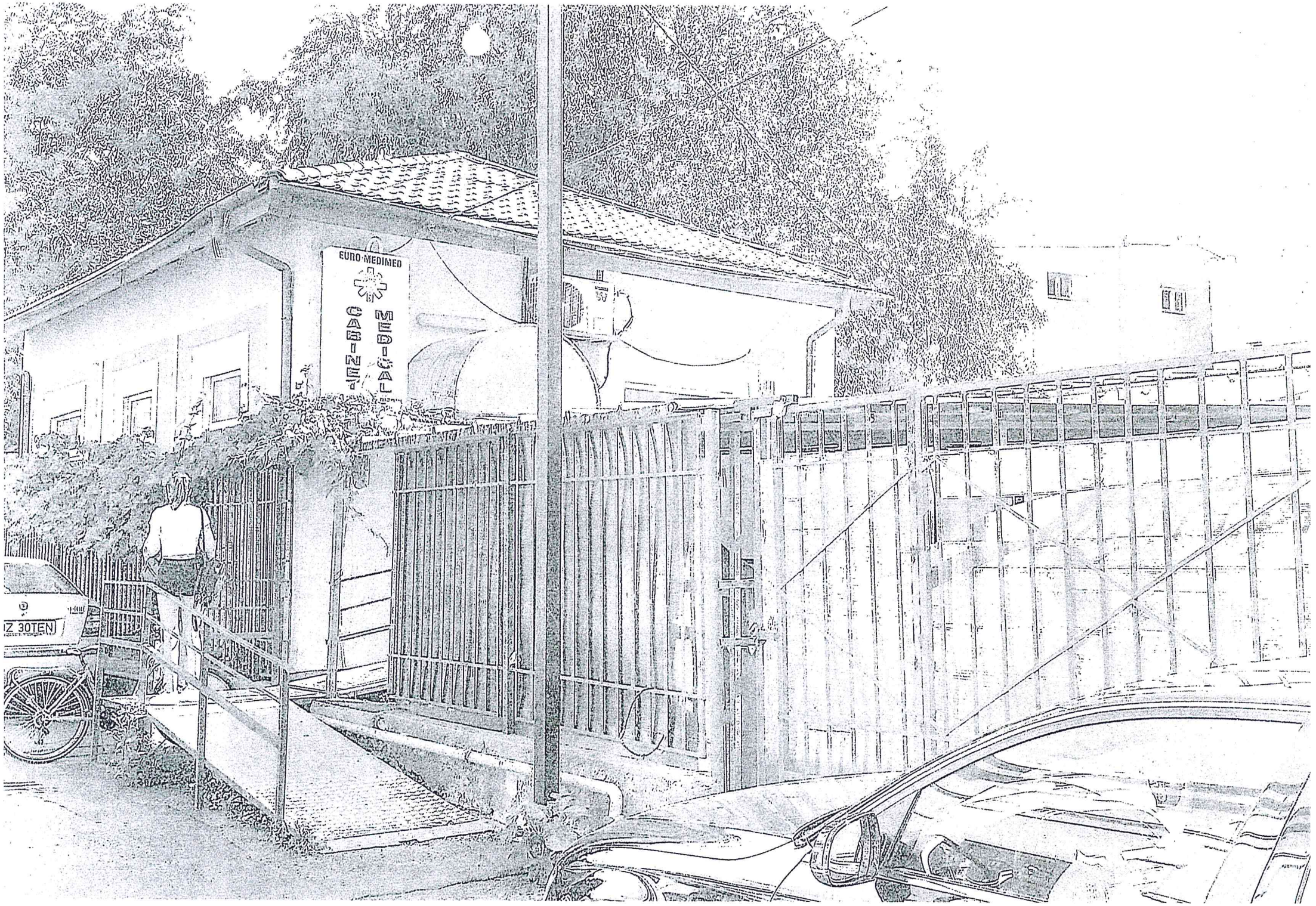
Nr. de ordine în registrul comerțului: J10/709/22.06.2006

Data eliberării: 17-11-2010

DIRECTOR,

Ec. Iulian Sorin Lazăr

Seria B Nr. 226 [illegible]


EURO-MEDIMED
CAB-INET MEDI-CAL
Z 30TEN

Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat
Str. Bistritei nr. 13, Buzau
Buzau I Romania
mobil: +40 723 348 257
email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 57 / 04.08.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT
Înregistrat nr. 43172
ziua 05 luna 08 anul 2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

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

04.08.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informarii clientului/ utilizatorului/ proprietarului in scopul stabilirii pretului de superficie/ vanzarii terenului.

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 02.08.2024, este:

3.828 EUR, echivalent a 19.048 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR

Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Declaratia privind evaluarea** 5
3. **Termenii de referinţă ai evaluării** 6

Identificarea evaluatorului 6
Identificarea clientului 6
Alti utilizatori desemnati 6
Responsabilitatea faţă de terţi 6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării 6
Adresa proprietății 6
Drepturi de proprietate evaluate 6
Scopul evaluării 6
Tipul valorii estimate 6
Moneda evaluarii 7
Data evaluării 7
Data raportului 7
Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii 7
Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul 7
Ipoteze semnificative 7
Ipoteze semnificative speciale 8
Tipul raportului 8
Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare 8
Conformitatea evaluării cu SEV 9

4. **Prezentarea datelor** 10

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 10
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 10
Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului 10
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 11
Date privind impozitele şi taxele 11
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 11

5. **Analiza datelor** 12

Analiza pieței imobiliare 12
Cea mai bună utilizare 18

6. **Evaluarea proprietatii** 19

Metode de evaluare 19
Metoda comparatiei directe 19
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 19

7. **Anexe** 21

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		04.08.2024
Data inspecției		02.08.2024.
Data evaluării		02.08.2024
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Victoriei si str. Primaverii
Deschidere		11,00 ml
Suprafața teren	exclusiv	66 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9760 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		**3.828** EUR **19.048** LEI
		Valoarea nu este afectata de T.V.A.
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul		informarea clientului/ utilizatorului/ proprietarului in scopul stabilirii pretului de superficie/ vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara nr. cerere 110707/04.08.2024 prezentat, asupra terenului sunt inregistrate sarcini: intabulare, drept de concesiune pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 01.10.2005, in favoarea EURO MEDIMED SRL si notarea actului administrativ nr. 1/28.05.2024 respectiv actului aditional nr. 2/13.06.2024 la contractul de concesiune nr. 62784/17.10.2023. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: str. Primaverii — Drum asfaltat — public IAR APOI PRIN: str. Victoriei — Drum asfaltat — public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		*-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime Parter ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr. cad. 39851-C1, inscrisa in C.F. 39851-C1, proprietatea EURO MEDIMED SRL conform extras de carte funciara cu nr. cerere 110710/04.08.2024.* *-La solicitarea clientului/ utilizatorului/ proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii. Nu au fost oferite informatii cu privire la istoricul/ pretul concesiunii.*
Mentiuni		*Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.*
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alti utilizatori desemnati	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT in baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 39851, Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 39851. În conformitate cu extrasul de carte funciara nr. cerere 110707/04.08.2024 prezentat, asupra terenului sunt inregistrate sarcini: intabulare, drept de concesiune pe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 01.10.2005, in favoarea EURO MEDIMED SRL si notarea actului administrativ nr. 1/28.05.2024 respectiv actului aditional nr. 2/13.06.2024 la contractul de concesiune nr. 62784/17.10.2023. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Scopul evaluării	Estimarea ***valorii de piață*** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022**, în vederea informarii clientului/ utilizatorului/ proprietarului in scopul stabilirii pretului de superficie/ vanzarii terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** – SEV 104 *Tipuri ale valorii*. Conform acestui standard, ***valoarea de piață*** *reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.* Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022**: SEV 230

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

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (02.08.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9760 Lei/Eur.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 02.08.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna August 2024. Data evaluarii este 02.08.2024.

Data raportului

04.08.2024

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului. Inspecţia proprietăţii

Inspecția a fost efectuată în data de 02.08.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, in lipsa clientului/destinatarului.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.

Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele şi schiţele puse la dispoziţia evaluatorului de catre proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 110707 si 110710 din 04.08.2024;
- ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 110708/04.08.2024.

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă

Evaluatorii nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

Ipoteze semnificative

- ✓ 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 bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze semnificative speciale

-La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime Parter ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr. cad. 39851-C1, inscrisa in C.F. 39851-C1, proprietatea EURO MEDIMED SRL conform extras de carte funciara cu nr. cerere 110710/04.08.2024.

-La solicitarea clientului/ utilizatorului/ proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii. Nu au fost oferite informatii cu privire la istoricul/ pretul concesiunii.

Tipul raportului

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o forma completa si este de tip explicativ (narativ) care respecta cerintele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi 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 şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 110707 din 04.08.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 66 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti constructii, invecinat la: la N- nr cad 39852; la V- nr cad 33242, la E- nr cad neidentificat, drum de acces asfaltat, La S- nr cad 31364; situat în Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau, nr. cadastral 39851, inscris in CF 39851, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

- Proprietatea este amplasamenta in *Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD*. Amplasarea proprietăţii in cadrul localitatii este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din blocuri, case unifamiliale de locuit, terenuri libere si spatii comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport in comun : Autobuze

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

Informaţii despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD

Caracteristici fizice:

- Suprafaţa terenului: S = 66 mp suprafata masurata
- Deschiderea la stradă: 11,00 ml
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulata (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Primaverii	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Victoriei	Drum asfaltat	public

- Utilităţi:
  Reţea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  Reţea urbană de apă: existentă –la limita
  Reţea urbană de termoficare: inexistentă
  Reţea urbană de gaze: existentă –la limita
  Reţea urbană de canalizare: existentă –la limita
  Reţea urbană de iluminat stradal: existentă
- *Alte observaţii:*

Conform Certificatului de urbanism se certifica:-

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

-

Date privind impozitele şi taxele

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

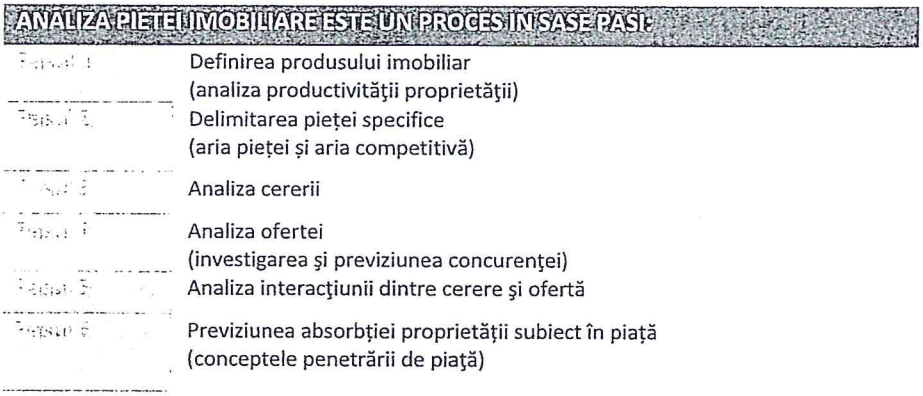
Analiza pieței imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă.

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

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.



Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

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

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

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren intravilan considerat liber;
- ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
  - ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ***Utilitati disponibile:*** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ***Forma si deschidere***: regulata, D = unilaterala: 11,00 ml (conform extras de CF si plan cadastral prezentate).
- ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD precum si zone similare
- ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- ***Proprietăți complementare***: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (mixta), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare comerciala, situate in Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si dar si din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achizitie; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri in participatie, care nu reprezinta un tip „tradițional" de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizam la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orase cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce altii tocmai intră piata cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidential este legat de Bucuresti, exista apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidentiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt si cazuri in care unii investitori locali din diferita parti ale tarii intra pe atractiva piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in participatiune pentru a minimiza riscurile.

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

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

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

- ***Cererea pentru cumpărare*** – moderata, in usoara crestere.
- ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta
Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicati ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.
Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.
EVOLUTIA PRETURILOR
2021 a avut până acum, destul de puține tranzactii majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficiala, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot inregistra o crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.
Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut si revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 54-62 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 5%-10%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

** variaţia preţurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafaţa, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziţia sa competitivă pe piaţa specifică.

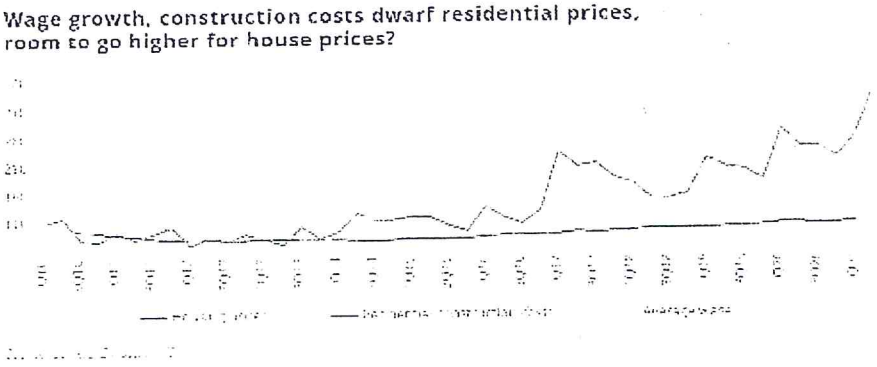
Cunoscând caracteristicile proprietăţii imobiliare evaluate, putem identifica şi selecta şi alte proprietăţile imobiliare competitive (oferta) şi putem înţelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potenţialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenţia conformările pieţei pentru o anumită utilizare a unei proprietăţi imobiliare, trebuie identificata relaţia dintre cererea (solvabilă şi probabilă) şi oferta concurenţială de pe piaţa analizată – curentă şi viitoare. Această relaţie arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piaţa curentă şi condiţiile ce ar caracteriza piaţa după o perioadă de prognoză.
Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă şi preţul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă şi potenţială cu oferta curentă şi anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ţinând cont de informaţiile existente in piaţă la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piaţa este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creştere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piaţă este uneori numită **piaţă a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietăţile imobiliare disponibile (Acela care deţine proprietatea „impune" pretul).

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

In prezent in apropierea Romaniei se desfasoara un conflict armat; acest conflict a generat sanctiuni internationale fara precedent. Sancţiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecinţe de amploare. Preţurile energiei şi ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflaţia existentă. Economiile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipeaza ca tările care au legături economice strânse cu Ucraina şi Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie şi de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de afluxul de refugiaţi.

Mentionam ca prezenta evaluare are la baza ofertele de la data curenta fara a putea anticipa viitoare efecte alele razboiului/potentialei crize economice asupra valorii de piata a bunurilor evaluate.

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona centrala a mun. Ramnicu Sarat, in spate la BRD.

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

Metode de evaluare

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

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

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure. Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii). Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 54-62 EUR/mp.

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

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

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor relative de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:

3.828 EUR, echivalent 19.048 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiilor relative de piata = 3.828 EUR

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

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.**

Adecvarea:

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

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează ***calitatea*** şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu ***cantitatea*** informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

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

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparatiilor relative. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informatiilor.*

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

3.828 EUR, echivalent 19.048 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de *4,9760 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate 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 urmatoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietatii subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații si informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

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

2. Colectarea – Aceasta etapa 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

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	62 €	57 €	61 €	54 €
SUPRAFATA (mp)	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta int. str. Viitorului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Morilor	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, zona centrala
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIAȚA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
SUPRAFATA (mp)	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	62 €/mp	57 €/mp	61 €/mp	54 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț unitar (€/mp)		59 €/mp	54 €/mp	58 €/mp	51 €/mp
Elemente specifice tranzactiei					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Elemente specifice proprietatii					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, str Al. Vlahuta int. str. Viitorului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Morilor	Mun Ramnicu Sarat, str Amara, nr. 19	Mun Ramnicu Sarat, zona centrala
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
Caracteristici fizici					
SUPRAFATA	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
Comparabilitate		*SUPERIOARĂ*	*SUPERIOARĂ*	*SIMILARĂ*	*INFERIOARĂ*
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate		*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*	*SIMILARĂ*
SUPERIOARĂ		1	1	0	0
SIMILARĂ		9	8	10	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila A	59 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	58 €/mp	SIMILARĂ		**VALOARE DE PIATA**	
Proprietatea subiect	*58 €/mp*			*3.828 €*	*echivalent a* *19.048 lei*
Comparabila B	54 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	51 €/mp	INFERIOARĂ		4,9760 lei/€ (curs BNR)	

MÂNDRICEL MIHAI ENIGEL

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzactii, pt a ajunge la un pret estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanti si s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de oferta si marjele de negociere discutate
- Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (conditii de finantare, condiții de vânzare și conditii de piata), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață
  Elementele de comparație retinute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică

PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un pret unitar de tranzacționare de 59 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 281 mp (mai mica), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (da), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (SUPRAFATA ,)
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ()

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanta si impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică ca 59 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un pret unitar de tranzacționare de 54 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie inferioara, o suprafata de 400 mp (mai mica), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (da), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului (SUPRAFATA ,)
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (LOCALIZARE,)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum si relevanta și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 54 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un pret unitar de tranzacționare de 58 €/mp si, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 165 mp (similara), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (da), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA , AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului))
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este superioara subiectului ()
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului ()

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egala cu 58 €/mp.

PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un pret unitar de tranzacționare de 51 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasata intr-o locatie similara, o suprafata de 800 mp (mai mare), amenajarile exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similara dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipata dpdv edilitar (da), iar forma si frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similara cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similara subiectului Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabila este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN / DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparatie, proprietatea comparabila este superioara subiectului ()
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabila este inferioara subiectului (SUPRAFATA ,)

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum si relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 51 €/mp.

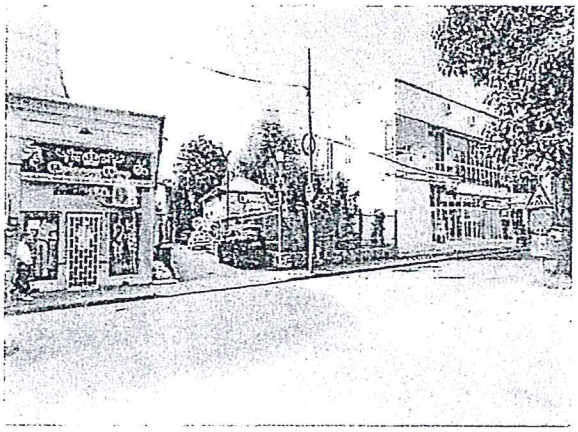
Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 58 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 3.828 EUR, echivalent a 19.048 LEI

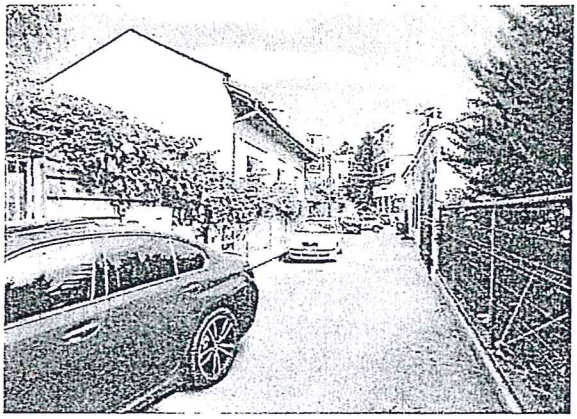
Valoarea nu este afectata de T.V.A.

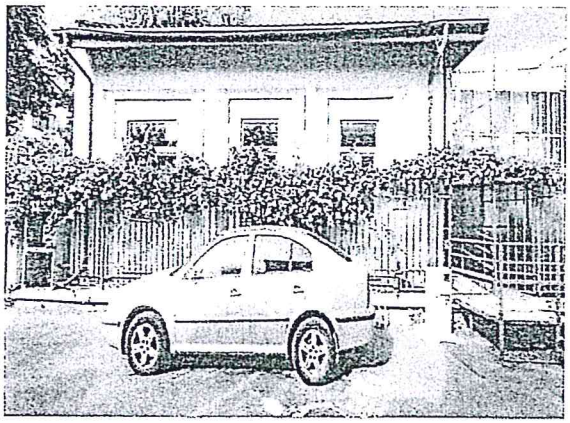
Anexa nr. 2 - Fotografii:

· Acces / vecinatati

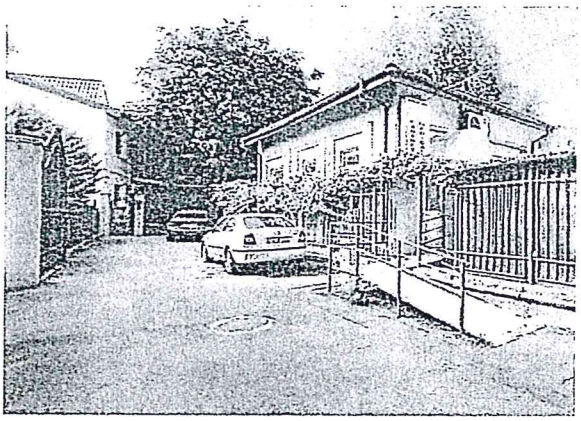


Acces / vecinatati





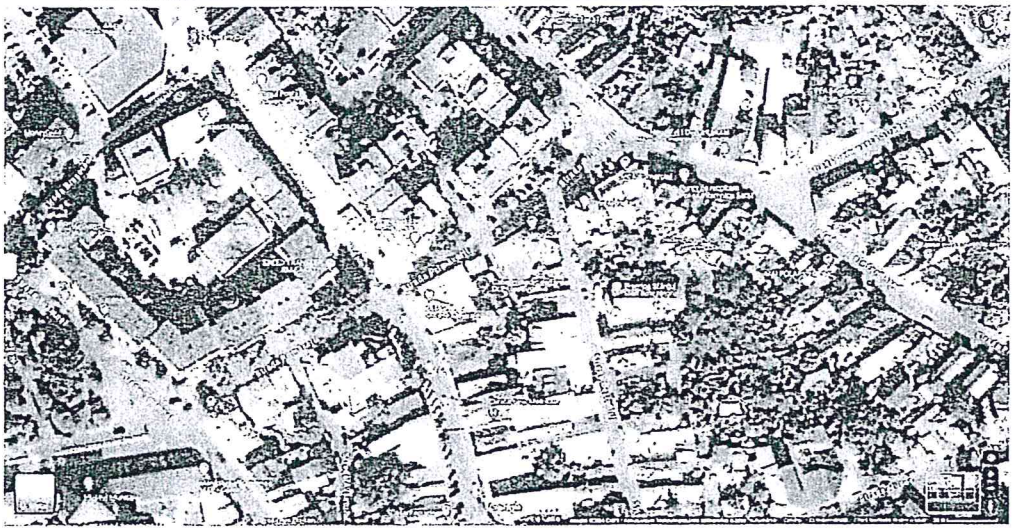
Perspectiva imobil

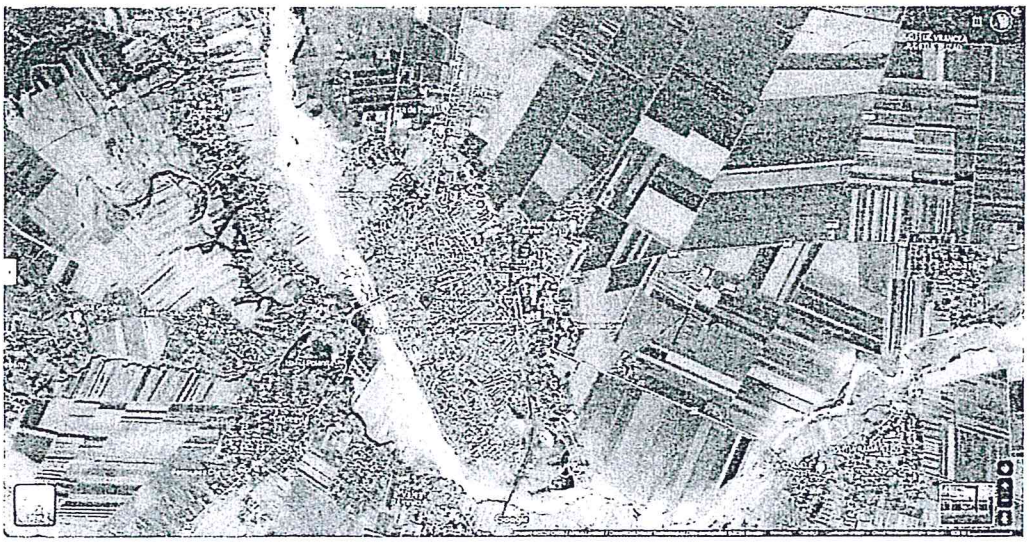


Perspectiva imobil

Anexa nr. 3 -- Localizare in zona

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





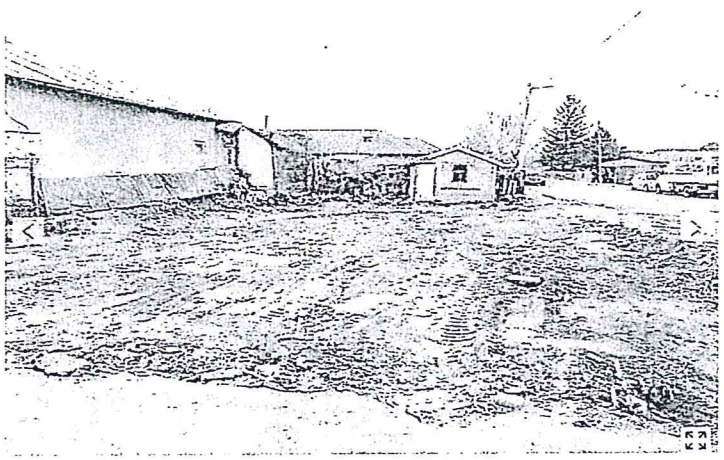
Sursa: Google Maps, link localizare: https://maps.app.goo.gl/e2hF7qGVjt9NeLTw5

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

< Înapoi



PRIVAT

cristianlupu244
Pe OLX din septembrie 2022
Activ pe 28 aprilie 2024

Trimite mesaj

076 355 2540

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Ramnicu Sarat,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 11 aprilie 2024

Vand teren în Ramnicu Sarat

17 500 € Prețul e negociabil

Publicată:

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 281 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren, 281 mp în râmnicu sărat la intersecția străzilor Alexandru vlahuță cu strada viitorului. Pentru mai multe detalii nu ezitați să mă contactați.

ID: 251018996 Vizualizări: 418 Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-ramnicu-sarat-IDgZfwu.html

62 E/mp, Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta intersectie cu str. Viitorului, 281 mp, asfaltat, drept, utilitati disponibile, regulata, intravilan, informatii obtinute telefonic 0763552540

Comparabila teren D

Agentie

Teren Intravilan 800 Mp // RM SARAT //

Ramnicu Sarat, Buzau

43.000 EUR

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Destinație teren	Intravilan	Suprafață teren mp	800

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

ADESA

Afișați mai multe

DE VÂNZARE
TEREN INTRAVILAN 800 MP
ZONA CENTRALĂ
UTILITĂȚI :
APĂ
GAZ
CURENT
ACTE IN REGULA !!
ROG SERIOZITATE !!
NU DERANJATI INUTIL !!
PRET : 43000 EURO NEGOCIABIL !!

COMISION CUMPARATOR 0 % !!

https://lajumate.ro/teren-intravilan-800-mp-rm-sarat-15347671.html

54 E/mp, Ramnicu Sarat, zona centrala, 800 mp, asfaltat, drept, utilitati disponibile, regulata, intravilan, informatii obtinute telefonic 0768484855

Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39851 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	120797
Ziua	04
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
150972157784

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Victoriei, Nr. 95A, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	39851	66	Teren neimprejmuit; Construcţia C1 inscrisa in CF 39851-C1; Etajul 1

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33325 / 14/03/2024		
Act Notarial nr. act de dezlipire autentificat sub nr. 640, din 07/03/2024 emis de Marin Cristina Eleonora;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39851 a imobilului cu numarul cadastral 39851 / UAT Râmnicu Sărat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 33241 inscris in cartea funciara 33241;	A1
Hotarare nr. 22, din 25/02/2010 emis de CONSILIUL LOCAL RM SARAT;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 50750 din 15/11/2011; pozitie transcrisa din CF 32475/Râmnicu Sarat, inscrisa prin incheierea nr. 10335 din 17/03/2010;	
Act Administrativ nr. AUT CONSTR. NR.108, din 23/02/1998 emis de PRIMARIA MUN. RIMNICU SARAT;		
B3	Se noteaza actualizarea datelor cadastrale cu privire la imobil	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 95003 din 05/08/2015;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 11/01/2022 emis de Gusa Dan Ciprian;		
B5	se noteaza repozitionarea imobilului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 2922 din 11/01/2022;	
Act Administrativ nr. 126460, din 16/09/2023 emis de BCPI BUZAU;		
B7	Se noteaza repozitionarea imobilului	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 123118 din 19/09/2023;	
82764 / 05/06/2024		
Act Administrativ nr. 254, din 30/05/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B8	-Se Actualizeaza adresa administrativa a imibilului, respectiv, str. Victoriei, nr. 95A.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
33325 / 14/03/2024		
Act Administrativ nr. 62784, din 17/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 49 ani, incepand cu data de 01.10.2006, in favoarea	A1
	1) EURO MEDIMED SRL, CIF:18789374	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 143705 din 23/10/2023;	
78183 / 30/05/2024		
Act Administrativ nr. 1, din 28/05/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din 4*

Carte Funciară Nr. 39851 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	se notează actul aditional nr.1 din 28.05.2024 la contractul de concesiune nr.62784/17.10.2023 având ca obiect exploatarea terenului in suprafata de 66 mp -domeniu privat Munivipiul Râmnicu Sărat	A1
91838 / 26/06/2024		
Act Administrativ nr. 2/2024, din 13/06/2024 emis de MUNICIPIUL RÂMNICU SARAT;		
C3	se noteaza Act aditional nr. 2/2024 la Contractul de concesiune nr. 62784/17.10.2023-obiectul prezentului contract îl constituie exploatarea terenului in suprafata de 66 mp cu destinatia -cabinet medical,teren apartinand domeniului privat al Municipiului Rm-Sarat	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

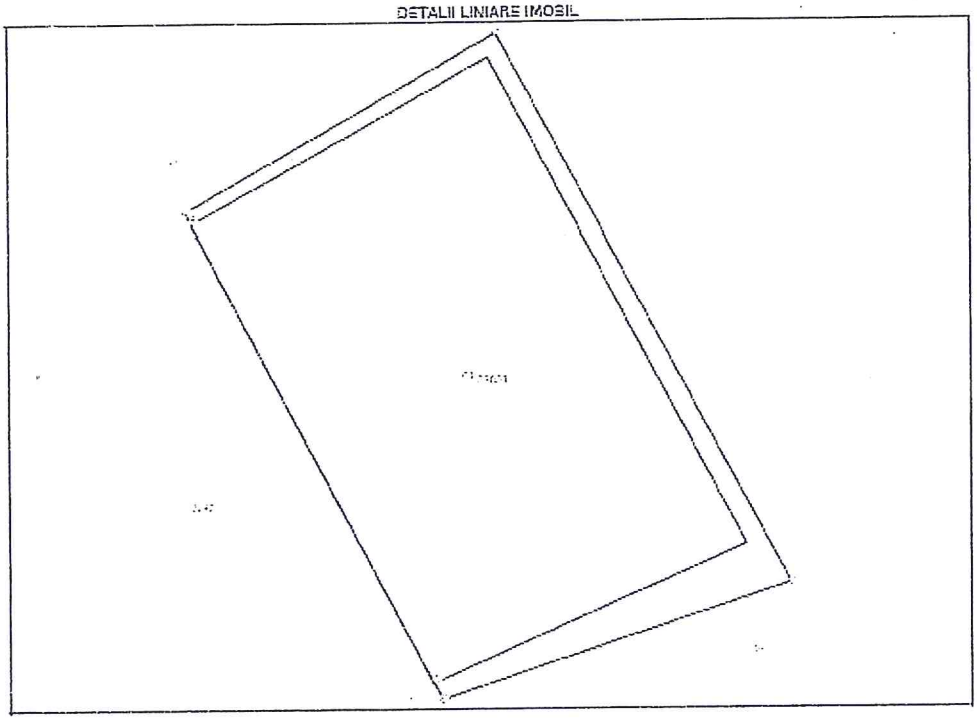
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39851	66	Lotul 1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	66	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.005
2	3	6.348
3	4	0.235
4	5	9.169
5	6	0.331
6	1	6.494

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/09/2024, 12:07

ANCPI

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

Cod verificare
100777588749

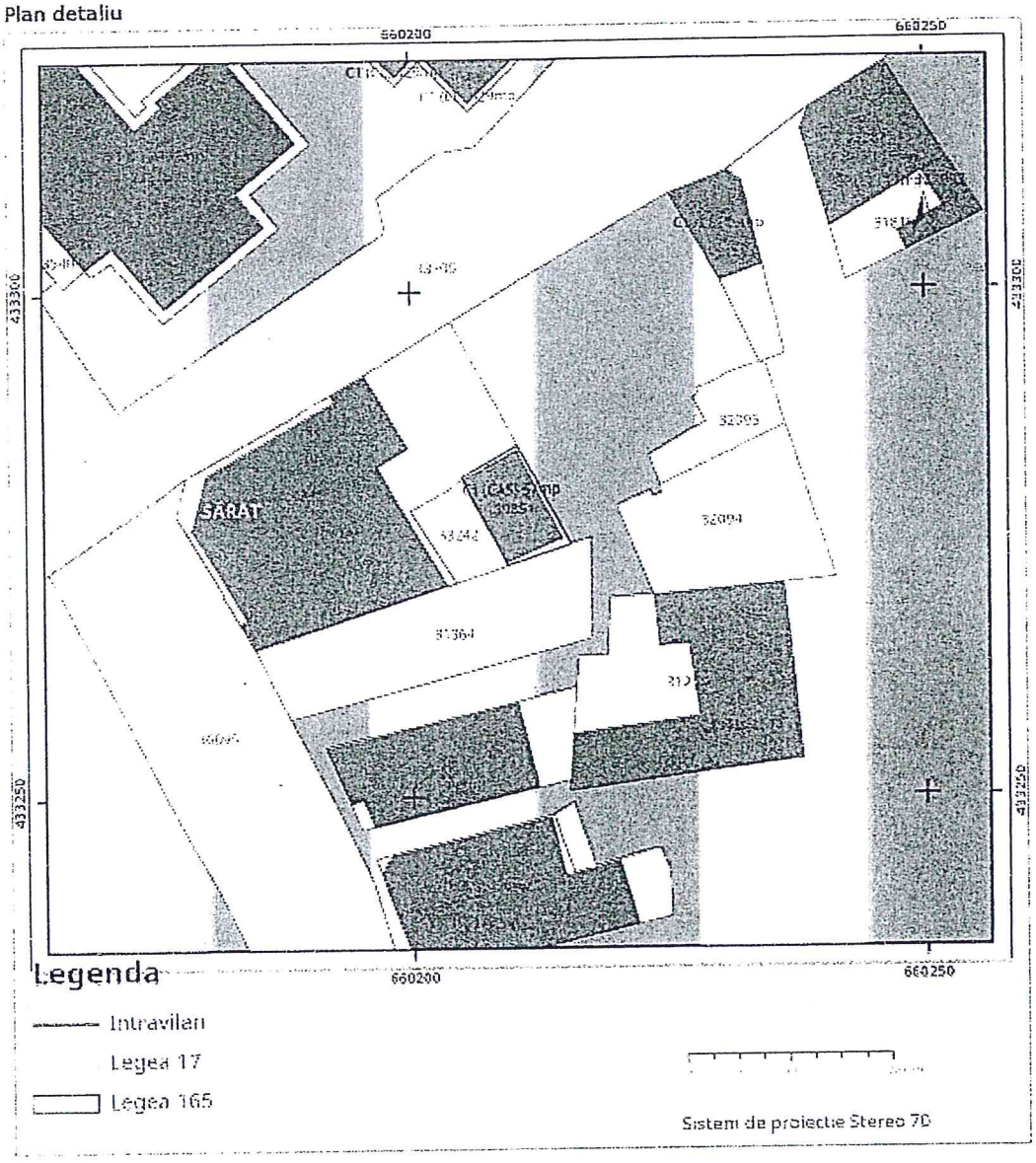
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 39851, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
Loc. Râmnicu Sarat, Str. Victoriei, Nr. 95A

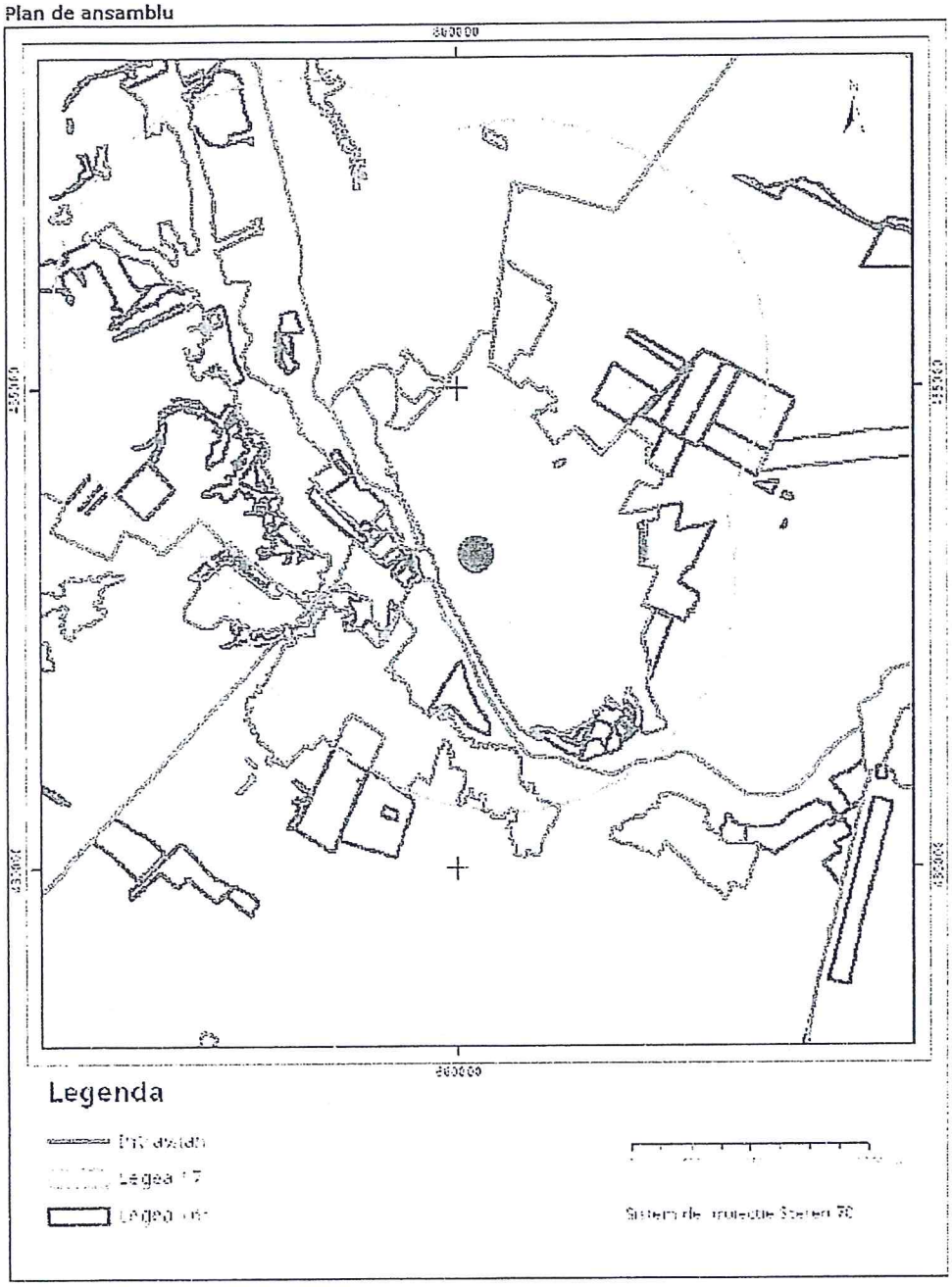
Nr.cerere	220709
Ziua	04
Luna	08
Anul	2024

Teren: 66 mp
Teren: intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 66mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 2 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 21-12-2023
Data și ora generării: 04-08-2024 12:10

Codul de verificare din acest coate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa https://www.ancpi.ro/verificare

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001

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

CERTIFICAT

de nomenclatura stradala si adresa

Nr. 254/30.05.2024

Ca urmare a cererii *U.A.T. Municipiul Rm-Sărat*, nr. *30250/30.05.2024* cu sediul / domiciliul in ROMANIA/ *Romania*, judeţul *Buzău*, cod poştal *125300*, municipiul/oraşul/comuna *Râmnicu Sarat*, satul/sectorul -, str. *Nicolae Bălcescu*, nr. *1*, bl. -, sc. - et. -, ap. -, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria -, nr. -, C.N.P.[*] - telefon/fax *0238.561946* e-mail *primarie_rmsarat@primariermsarat.ro* avand calitatea de proprietar/coproprietar/mostenitor[11]/mandatar/ *actionar unic /asociat / administrator/ imputernicit la cu sediul in ROMANIA/ ___ judeţul cod poştal ___ municipiul/oraşul/comuna satul/sectorul str. nr. ___, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria ___, nr. ___, C.I.F.[*] 2406871 telefon/fax ___ e-mail* [2],
si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale se atesta urmatoarele:

Bulevardul/Strada/Aleea/ *imobilul cu nr. cad. 39851,suprafaţă: 66 mp (provenit din dezmembrarea nr. cad. 33241 - Victoriei, nr. 95-101.*
fost/fosta str *Victoriei, nr. 95-101* fost/fosta -
va purta denumirea definitiva de: str. *Victoriei, nr. 95A*

Prezentul certificat s-a eliberat pentru: *permanent*

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituita in temeiul Codului fiscal si a Hotarârii Consiliului Local nr. *250/29.11.2023*, in suma de *scutit de taxa* lei, a fost achitata cu ordinul de plata/chitanta/mandat postal seria -, nr. -.

Prezentul certificat este valabil pana la data de *permanent*

PRIMAR
(prenume, nume si semnatura)
Cîrcu Ion Valentin

Arh. Şef / Comp. Urbanism
T.D.U. / F.G.F.

[*] Se va completa: codul de identificare fiscala (codul numeric personal, numarul de identificare fiscala, dupa caz); e.t.c.
[11] Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces;
[2] *Se completeaza in cazul persoanelor juridice*

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

ANCPI

Nr. cerere	110710
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100172758334

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39851-C1 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	39851-C1	Loc. Râmnicu Sarat, Str Victoriei, Nr. 55A, jud. Buzau	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; CABINET MEDICAL, edificat in anul 2007.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33325 / 14/03/2024		
Act Notarial nr. act de dezlipire autentificat sub nr. 640, din 07/03/2024 emis de Marin Cristina Eleonora;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 39851-C1 a constructiei cu identificatorul 39851-C1/Râmnicu Sărat, ca urmare a dezmembrarii imobilului cu numarul cadastral 33241-C2 inscris in cartea funciara 33241-C2;	A1
Act Administrativ nr. certificat 64864, din 04/10/2022 emis de primaria ramnicu sarat;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
	1) EURO MEDIMED SRL, CIF:18789374	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33241-C2/Râmnicu Sărat, inscrisa prin incheierea nr. 147059 din 17/10/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1	39851-C1	construcţii administrative si social culturale	57	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:57 mp; CABINET MEDICAL, edificat in anul 2007.

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

Data şi ora generării,
04/08/2024, 12:54

ROMANIA
JUDEŢUL BUZĂU
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT
CONSILIUL LOCAL

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, judeţul Buzău, întrunit în şedinţa de lucru ordinara in data de 28.03.2019;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat in conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, actualizata;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, actualizata;
-prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finantelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea si efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor si capitalurilor proprii;
-modificarile intervenite in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptarii HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile martie 2019– mai 2019;
-prevederile art.10, art.36, alin.2, lit.c, art.122 coroborat cu art.128 din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicata, actualizata;

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.39 alin.1, art.45 alin.3 si art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicata, actualizata;

HOTĂRĂŞTE:

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

Anexele nr.1 si 2 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. La intrarea in vigoare a prezentei hotarari HCL nr.101/29.03.2018 isi inceteaza aplicabilitatea.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu 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 operaţiunilor care afectează fondurile publice locale şi/sau patrimoniul public şi privat, conform reglementarilor legale

în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

Art.4. 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 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de 18 voturi pentru, _____-____ abtineri si ____-_____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.

Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae

Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INTIUM CERT 011003

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

Nr. 45864/19.08.2024

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Victoriei, nr. 95A, 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. jr. Scîrlet Dorian

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INITIUM CERT 011003

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 45351/14.08.2024

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

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

Avand in vedere:

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

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

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 02.08.2024	Valoarea din evidenta contabila	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piaţă pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 39851, în suprafaţă masurata de 66 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Victoriei, nr.95 A în vederea vanzarii	43172/ 05.08.2024	19.048,00	19.278,00	**22.940,82** din careTVA: 3.662,82

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,
Ec. Sfintes Mihaela

ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT ISO 9001 INTIUM CERT 011003

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

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

APROBAT

Nr. 45382/14.08.2024

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă) a unui imobil - teren aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 66 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, nr. 95A , județul Buzău

Pentru cererea nr. 67714/07.11.2023 formulata de doamna Ditoiu Eugenia in calitate de administrator al S.C. EURO MEDIMED S.R.L. prin intermediul careia solicită cumpararea imobilului-teren in suprafata masurata de 66 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, nr. 95A, judetul Buzau.

In urma întrunirii Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 ce a analizat cererea mai sus mentionata si :

Având în vedere:

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

circuitul civil şi se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel,
- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitia 1983 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat în Municipiul Ramnicu Sarat, strada Mare, nr. 95-101, judetul Buzau avand nr. inventar 768;

luand in considerare:

- Cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 67714/07.11.2023 formulata de doamna Ditoiu Eugenia in calitate de administrator al S.C. EURO MEDIMED S.R.L prin intermediul careia solicită cumpararea imobilului-teren in suprafata masurata de 66 mp, situat în Municipiul Rm. Sarat, strada Victoriei, nr. 95A, judetul Buzau, având numărul cadastral 39851;
- Actul de dezlipire autentificat sub nr. 640/07.03.2024 de catre SPN Marin Florica si Marin Cristina-Eleonora;
- Contractul de Concesiune nr. 62784/17.10.2023, incheiat la sediul Primariei Municipiului Rm. Sarat, în cadrul căruia EURO MEDIMED S.R.L. reprezentata prin Ditoiu Eugenia, asociat unic, are calitatea de concesionar a terenului în suprafață măsurată de 60 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, nr. 95-101, judetul Buzau, parte din terenul in suprafata totala masurata de 639 mp, identificat cu numărul cadastral 33241;
- Actul adtional nr. 1/2004 la contractul de concesiune nr. 62784/17.10.2024;
- Actul adtional nr. 2/2004 la contractul de concesiune nr. 62784/17.10.2024;
- Certificatul de nomenclatura stradala si adresa nr. 254/30.05.2024 din care reiese ca fosta strada Victoriei nr. 95-101 va purta denumirea definitiva de strada Victoriei 95 A;
- Autorizația de construire nr. 66/11.04.2006 prin care Primaria Municipiului Ramnicu Sarat autorizeaza executarea lucrarilor de construire pentru cabinet medical;
- Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 110059/01.08.2024 pentru cartea funciara nr. 39851 și extrasul de carte funciară pentru informare nr. 108739/30.07.2024 pentru cartea funciara nr. 39851-C1 în care figurează intabularea dreptului de Concesiune asupra terenului mai sus menționat, respectiv dreptul de proprietate asupra construcției cu destinația de constructii administrative si social culturale;
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 44914/12.08.2024 întocmit de Serviciul Urbanism;
- Referatul nr. 45351/14.08.2024 prin care se stabileste ca pretul minim de vanzare, pentru imobilul-teren cu numar cadastral 39851, situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei 95A, județul Buzău, este de 22.940,82 lei(valoarea contine TVA);
- Raportul de evaluare pentru terenul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei 95A, județul Buzău, inregistrat la sediul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat cu nr. 43172/05.08.2024;

raportat la :

- Raspunsul dat de Compartimentul Contecios Administrativ și Juridic in adresele nr. 37258/09.07.2024, 37734/09.07.2024, 37771/09.07.2024, 38108/10.07.2024.
- Raspunsul dat de Compartimentul Taxe și Impozite - prin eliberarea Certificatului de atestare fiscala pentru pesoane juridice nr. 40169/22.07.2024;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarea nr. 38078/10.07.2024;
- Raspunsul dat de Compartiment Spațiul Locativ in adresa nr. 37996/10.07.2024;

propune *stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune* (vânzare directă) a unui imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 66 mp, situat in Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei, nr. 95A, județul Buzău.

Presedinte comisie:

Tablet Anisoara

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian – C.O.

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina-Elena

Rosu Petru

Intocmit:

Secretar Comisie

Trufasu Alina Marinela

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 45844 din 20 08 2024.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 156 din 20 08 2024.

In scopul: *VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 39851* **)

Ca urmare a Cererii adresate de*1) *U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin*
cu domiciliul/sediul*2) in judetul *Buzau* municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul ___, sectorul ___, cod postal *125300*, str. *Nicolae Bălcescu* nr. *1*, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___, telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. *45844* din *19.08.2024*
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul *Buzau*, municipiul/~~orasul/comuna~~ *Ramnicu Sarat*, satul _____, sectorul ____, cod postal *125300*, str. *Victoriei* nr. *95A* bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sau identificat prin*3) *Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 39851/Nr. cadastral 39851*

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. *1200/5757/nov.1999*, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. *130/25.11.1999*, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. *82/31.03.2011*,
in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul este format din teren in suprafata de 66 mp aflat in proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat, detinut cu drept de concesiune de catre EURO MEDIMED S.R.L. si constructia corp C1 proprietatea EURO MEDIMED S.R.L.
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: sit urban Ramnicu Sarat cod LMI: BZ-II-s-B-02451

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii si costructia corp C1 – cabinet medical
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de interes general conform prevederi U.T.R. 1 din P.U.G. Rm. Sarat
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1 din P.U.G. Rm. Sarat:

Permisiuni: *se mentine in general situatia existenta/ se poate autoriza construirea de institutii si servicii publice de interes general, comert, productie pe terenuri libere sau prin inlocuirea fondului construit necorespunzator in zonele fara interdictie temporara de construire/ se pot autoriza lucrari de intretinere, reparatii curente si imbunatatire a confortului edilitar pentru constructiile existente inclusiv in zonele de interdictie temporara/ se pot autoriza lucrari de indepartare a constructiilor parazitare (anexe, constr. provizorii) in scopul extinderii constructiilor mentinute sau curtilor aferente (scoli)/ se pot autoriza lucrari de conservare a cladirilor monumente istorice*

Conditionari si restrictii: *nu se vor autoriza constructii decat pentru institutii publice si servicii, comert, productie in cladiri independente sau la parterul unor locuinte noi, procent redus de locuinte serviciu /S_{teren}=66mp /pentru constructiile noi, POT =35%, CUT min=0,9/ pentru constructiile existente POT si CUT se vor pastra la valorile actuale/ regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor/ interventiile asupra cladirilor monumente istorice se vor face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice si Inspectoratului de Stat in Constructii /Echiparea cu utilitati in zona: apa, canalizare, energie electrica, telefoane si gaze /Regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al Fdt. Primaverii /Circulatia pietonilor si auto, accesele auto: se vor face din Fdt. Primaverii /Mod de executie lucrari: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu*

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: *documentatiile tehnice D.T. ce se inainteaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectelor la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUG precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/~~nu poate fi utilizat~~ in scopul declarat*4) pentru/~~intrucat~~:

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 39851

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzau, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată.
În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):
[] D.T.A.C. [] D.T.O.E. [] D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie): Alte avize/acorduri:
[] alimentare cu apa–*SC Compania de Apa SA* [] gaze naturale–*Distrigaz Sud Retele Buzau* [] _____.
[] canalizare –*SC Compania de Apa SA* [] telefonizare – *Orange Communications*
[] alimentare cu energie electrica-*SDEE Buzau* [] salubritate–*SC RER Ecologic Service SA*
[] alimentare cu energie termica [] transport urban –*SC TUC SA Rm. Sarat*

d.2) avize si acorduri privind:
[] securitatea la incendiu – *ISU Buzau* [] protectia civila – *ISU Buzau* [] sanatatea populatiei - *DSP Buzau*

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
[] _____.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
[] _____.
[] _____.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie)
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
_____.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de *12* luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 20.08.2024.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____.
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

_____

*1) Numele şi prenumele solicitantului.
*2) Adresa solicitantului.
*3) Date de identificare a imobilului - teren şi/sau construcţii - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
*) Se completează, după caz:
- Consiliului judeţean;
- Primăria Municipiului Bucureşti;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului Bucureşti;
- Primăria Municipiului .....;
- Primăria Oraşului .....;
- Primăria Comunei .....;
**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
***) Se completează, după caz : - preşedintele Consiliului judeţean
- primarul general al municipiului Bucureşti
- primarul sectorului .... al municipiului Bucureşti
- primar.
****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-şef sau "pentru arhitectul şef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului precizându-se funcţia şi titlul profesional.