

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

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **21.10.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 58128/11.10.2024 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare, al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Chirii, Vanzari și Concesiuni și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.58212/14.10.2024 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea nr.23593/22.04.2024 a doamnei Bucur Catalina-Marinela, comodată în cadrul contractului de comodat nr.2/12.06.2014, în calitate de proprietară a construcției-C1, cu destinația locuință cu două niveluri, în suprafața construită la sol de 104 mp (suprafața construită desfășurată de 208 mp), înscrisă în cartea funciara a Municipiului Rm.Sarat 32819-C1, având numărul cadastral 32819-C1, prin care solicită cumpărarea terenului, în suprafața de 300 mp, pe care este edificată construcția mai sus menționată, construcție autorizată conform autorizației de construire nr.5/12.02.2015;
- contractul de comodat nr.2/12.06.2014 încheiat între Municipiul Rm.Sarat și doamna Bucur Catalina Marinela, având ca obiect cedarea în folosință gratuită de către comodat (Municipiul Rm.Sarat) a terenului în suprafața de 300 mp, parcela 105, din Cartier Extindere Bariera Focsani și procesul verbal anexa la contractul de comodat nr.2/12.06.2014 încheiat în data de 24.06.2014 cu ocazia predării-primirii parcelei nr.105;
- prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”;



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

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

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

-prevederile 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 și 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.222/30.09.2024 privind aprobarea oportunitatii vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau;

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

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

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

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

-adresele nr.50002/10.09.2024, nr.50455/10.09.2024, nr.50810/11.09.2024, respectiv nr.50933/11.09.2024 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat



prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestui compartiment nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat referitoare la bunul -imobil ce face obiectul prezentei hotarari;

- informarea nr.50939/11.09.2024 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.105), strada Dimbovitei nr.12, judetul Buzau, este de 64.159 lei (fara TVA);

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

-certificatul de atestare fiscala nr.58180/14.10.2024, respectiv nr.51537/16.09.2024;

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

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

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

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

-declaratia doamnei Bucur Catalina –Marinela (prin avocat imputernicit) inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.57898/11.10.2024 conform careia solicitanta declara ca este de acord cu pretul stabilit in vederea cumpararii imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), 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;

### **HOTĂRĂȘTE:**

**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, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau, avand numarul cadastral 32819, inscris in Cartea Funciara 32819 a Municipiului Rm.Sarat.

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

**Art.3.** (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), raport de evaluare potrivit caruia pretul de vanzare al terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani (parcela nr.105), strada Dimbovitei nr.12, judetul Buzau, este de 64.159 lei (fara TVA), pret stabilit ca fiind valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare nr.65.3/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43180/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) si valoarea de inventar a imobilului-teren, respectiv 15.091,83 lei (fara TVA), așa 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%.

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

(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, Cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parcela 105), judetul Buzau, avand numarul cadastral 32819, inscris in Cartea Funciara 32819 a Municipiului Rm.Sarat, contractul de comodat nr.2/12.06.2014 isi va inceta aplicabilitatea, inclusiv procesul-verbal anexa la contractul de comodat nr.2/12.06.2014 incheiat in data de 24.06.2014 cu ocazia predarii-primirii parcelei nr.105.

(2) Inventarul domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, respectiv Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala se vor modifica in mod corespunzator la data perfectarii contractului de vanzare-cumparare avand ca obiect imobilul-teren situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Extindere Bariera



Focsani, strada Dimbovitei nr.12 (parceta 105), judetul Buzau, avand numarul cadastral 32819, in scris in Cartea Funciara 32819 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 operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative, respectiv doamna Bucur Catalina Marinela.

**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.

**Aceasta 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**

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

Nr. 58.128/11.10.2024

### REFERAT DE APROBARE

**la 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, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău**

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată imobilul-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela nr.-ul 105, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, imobil dat în folosință gratuită pe durata construcției, doamnei Bucur Cătălina-Marinela în temeiul Contractului de Comodat nr.-ul 02/12.06.2014. Astfel, beneficiara folosinței, cu respectarea prevederilor legale, a dobândit în baza Autorizației de construire nr.-ul 05/12.02.2015 – dreptul de proprietate asupra construcției situată în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, parcela nr. 105 – construcție, în suprafață construită la sol de 104 mp și suprafață construită desfășurată de 208 mp, înscrisă în CF nr. 32819-C1 a localității Râmnicu Sărat.

Prin H.C.L. nr.-ul 222/30.09.2024, a fost aprobat Proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil-teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele 105), județul Buzău ;

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunului imobil-teren situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe.

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

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



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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 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, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre competență dezbateri 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, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr. 105), județul Buzău, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

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







# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 58.212/14.10.2024

APROBAT,

Primar  
Cîrjan Sorin Valentin



### RAPORT DE SPECIALITATE

**la 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, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcela nr. 105), județul Buzău**

#### AVÂND ÎN VEDERE :

✚ Prevederile art. 129, alin. (2), litera c) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local exercită atribuții de administrare a domeniului public și privat al unității administrativ teritoriale ;

✚ Prevederile art. 129, alin. (6), litera b) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ potrivit căroră, Consiliul Local “ hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

✚ Dispozițiile art. 364 alin (1) și (2) din O.U.G- nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ care prevăd : “Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz; (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărării consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea 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 unităților administrativ-teritoriale se



află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel. » ;

⚡ Prevederile 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 convenție ori testament”.

⚡ Dispozițiile H.C.L. nr.-ul 222/30.09.2024 – privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preempțiune, a unui imobil-teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele 105), județul 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 doamnei Bucur Cătălina-Marinela, în calitate de titulară a Contractului de comodat nr.-ul 02/12.06.2014 – înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 23.593/22.04.2024, prin intermediul căreia solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp (destinația construire locuință proprietate personală) situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, având nr. cadastral 32819 (6237 – nr cadastral vechi);

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

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

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

✓ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului înregistrat sub nr.-ul 25.763/08.05.2024 – întocmit de Serviciul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, în cuprinsul căruia se stipulează că la adresa indicată (strada Dîmboviței nr. 12) se identifică



construcția cu destinația de locuință având numărul cadastral 32819-C1, anexându-se totodată 2 planșe foto-martor, precum și un plan de încadrare în zonă 1:1000, extras din planul cadastral și din ortofotoplanul municipiului Râmnicu Sărat;

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

✓ Mențiunile Referatului Direcției Economice, Serviciul Buget-Contabilitate – înregistrat la nr.-ul 51.391/13.09.2024 – privind stabilirea prețului minim de vânzare a imobilului teren cu număr cadastral 32819 din municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, prin intermediul căruia, în urma analizei comparative între valoarea de inventar a imobilului (15.091,83 lei fără TVA) și valoarea stabilită prin intermediul Raportului de evaluare înregistrat sub nr.-ul 43.180/05.08.2024 – întocmit de către Evaluator ANEVAR Mândricel Mihai Enigel (64.159 lei fără TVA) - a fost stabilit, în temeiul prevederilor art. 363 alin (6) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ - ca preț minim de vânzare pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău, prețul stabilit prin intermediul Raportului de evaluare, respectiv valoarea cea mai mare (64.159 lei fără TVA), respectiv suma de 76.349,21 lei cu TVA (din care 12.190,21 lei TVA).

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

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

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



juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

✓ Referatul Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – înregistrat sub nr.-ul 51.409/13.09.2024 – prin care se propune stabilirea oportunității vânzării cu drept de preemțiune a unui imobil – teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, având suprafața măsurată de 300 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, strada Dîmboviței nr. 12 (parcele nr.-ul 105), județul Buzău.

✓ Declarația doamnei Bucur Cătălina-Marinela, înregistrată la sediul primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 57.898/11.10.2024, conform căreia solicitanta declară că este de acord cu prețul stabilit în vederea cumpărării imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Dîmboviței nr. 12, județul Buzău;

✓ Mențiunile Certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice nr.-ul 58.180/14.10.2024.

### **ȚINÂND SEAMA DE :**

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

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

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



sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”.

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

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

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

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

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

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

**Compartiment Evidență Patrimoniu și Rețele**  
**Utilitare,**

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

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

**Compartiment Contencios Administrativ și**  
**Juridic,**

**Cons. jr. Pruteanu Sabina-Elena**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

ANEXA 1 la

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

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

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

Președinte de ședință,

Secretar general,





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

ANEXA NR. 2 la

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

### *PLAN DE SITUAȚIE*

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



Președinte de ședință,

Secretar general,





ALLEGANITE

60' OFFICE BUILDING

60' OFFICE BUILDING

60' OFFICE BUILDING







STR. IALOMITEI

STR. CRISULUI

STR. JIULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

STR. BUZAULUI

STR. AK

22  
37

2  
40

20  
2  
17

51  
275  
49  
276  
47  
7  
45  
78  
43  
9  
1  
9

20  
297  
19  
298  
18  
296  
17  
299  
16  
295  
15  
300  
14  
294  
13  
301  
12  
293  
11  
302  
10  
292  
9  
303  
8  
291  
7  
304  
6  
290  
5  
305  
4  
289  
3  
306  
2  
288  
1  
307

20  
89  
19  
90  
18  
88  
17  
91  
16  
87  
15  
92  
14  
86  
13  
93  
12  
85  
11  
94  
10  
84  
9  
95  
8  
83  
7  
96  
6  
82  
5  
97  
4  
81  
3  
98  
2  
80  
1  
99

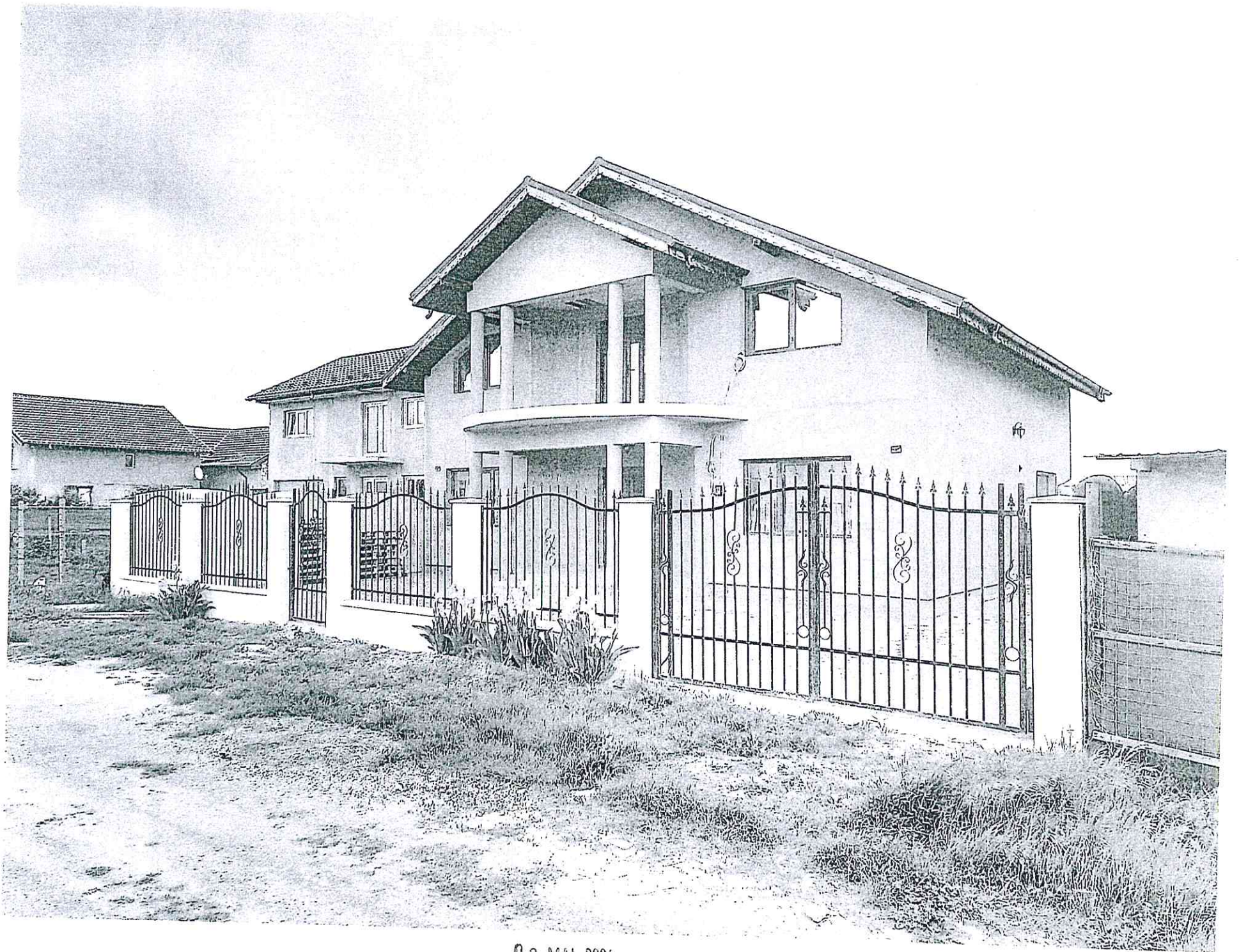
20  
109  
19  
110  
18  
108  
17  
111  
16  
107  
15  
112  
14  
106  
13  
113  
12  
105  
32819-C1  
32819  
114  
11  
10  
104  
9  
115  
8  
103  
7  
116  
6  
102  
5  
117  
4  
101  
3  
118  
2  
100  
1  
119

175  
2  
155  
1  
154  
2  
136  
1  
135  
2  
134  
134  
120  
1  
121  
3











**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32819-C1 Râmnicu Sărat

Cod verificare  
100166281518



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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	32819-C1	Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Extindere Cartier Bariera Focșani, Nr.12, Jud. Buzau, Str.Dâmboviței (parcele 105)	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:208 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

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





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr. 51391/13.09.2024



Aprobat,  
Primar,  
Cifjan Sorin Valentin

### Referat

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

Avand in vedere:

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

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

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

Director Executiv  
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit ,  
Ec. Sfintes Mihaela



### 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, județul Buzău, întrunit în ședința 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 administrației 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 administrației publice locale, republicata, actualizata;

### HOTĂRĂȘTE:

**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 operatiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale

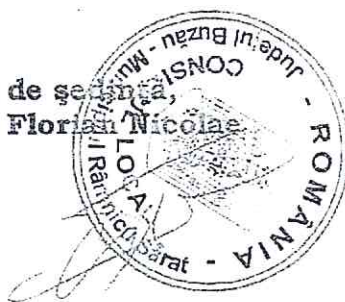


în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens.

**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 Florin Nicolae



Contrasemnează,  
Secretar,  
Vagyas-Davidolu Manuela

**Nr. 80**  
**Rm.Sarat 28.03.2019**



Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

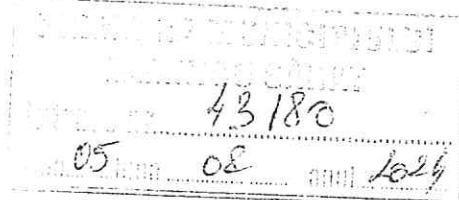
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

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

Nr. raport: 65.3 / 04.08.2024



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau

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



04.08.2024

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.07.2024, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.159 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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





## Cuprins

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



## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	04.08.2024	
Data inspecției	11.07.2024.	
Data evaluării	11.07.2024	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Dambovitei, nr cad. 36270	
Deschidere	15,00 ml la str. Dambovitei	
Suprafața teren	exclusiv	300 mp
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan, construit, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF si plan cadastral	
Curs de schimb valutar	4,9736 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900 EUR</b>	<b>64.159 LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii proprietarului/ clientului/ utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 84717/06.06.2024, asupra terenului sunt inregistrate sarcini: intabulare drept de comodat pe toata perioada existentei constructiei in favoarea Bucur Catalina-Marinela. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E 85 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data inspecției pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime P+E ce nu face obiectul evaluării fiind intabulata cu nr cad 32819-C1, inscisa in CF 32819-C1, proprietatea Bucur Catalina-Marinela conform extras de carte funciara cu nr. cerere 46897/12.04.2024. -La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea de piata estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii. Nu au fost oferite informatii cu privire la istoricul comodatului.	
Mentii	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel*



## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membbru Titular ANEVAR





### 3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32819 (nr vechi 7443), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32819 (nr vechi 6237).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 84717/06.06.2024, asupra terenului se noteaza intabulare drept de comodat pe toata perioada existentei constructiei in favoarea Bucur Catalina-Marinela. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenului este liber de sarcini.</p>
Scopul evaluării	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării proprietarului/ clientului/ utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este această definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>



<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (11.07.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9736 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 11.07.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2024. Data evaluării este 11.07.2024.
<b>Data raportului</b>	04.08.2024
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 11.07.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa proprietarului/clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extrase de CF pentru informare nr. cerere 84717/06.06.2024 și 46897/12.04.2024;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral nr. 110717/04.08.2024.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta</li> </ul>

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

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

-La solicitarea clientului/utilizatorului/proprietarului terenului, evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții. Nu au fost oferite informații cu privire la istoricul comodatului.

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al



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

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

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

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

#### 4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 84717/06.06.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N - nr cad neidentificat; la E - nr cad neidentificat, la S - nr cad 32818, La V - nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Râmnicu Sărat, cartier Extindere Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzău, nr. cadastral 32819 (nr. cad. vechi 6237), înscris în CF 32819 (nr. CF vechi 7443), aflat în proprietatea: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 300 mp
- Deschiderea la stradă: 15,00 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZĂ DIN:		
Str. Dambovitei	Drum pietruit	public

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

○ Alte observații: -

Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:-



*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor

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

Date privind  
impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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



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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan considerat liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ✓ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară / regulată, D = unilaterala: 15,00 ml în partea de Vest la str. Dambovitei (nr cad 36270 conform extras cf și extras de plan cadastral).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

satisfaca dorintele proprietarilor.

#### Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în 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 analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

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

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

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

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

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

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

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



- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în usoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

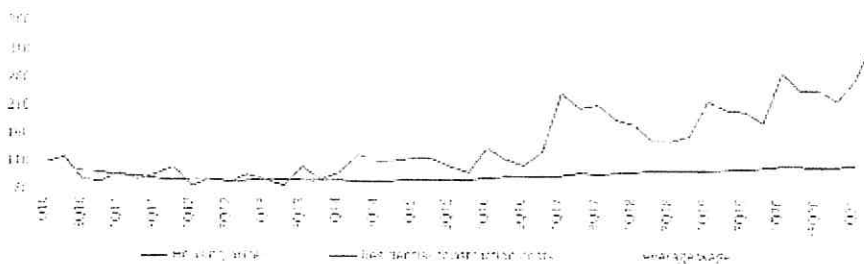
În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela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

#### PREVIZIUNI

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



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



Colliers International

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

## Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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



## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.159 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Metoda comparatiei directe = 12.900 EUR

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

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**12.900 EUR, echivalent 64.159 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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





## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE-METODA COMPARATIEI DIRECTE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartitoare	Nepartitoare	Nepartitoare	Nepartitoare	Nepartitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Extindere Baniera Focsani, str. Dambovitei, nr. 12, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baniera Focsani, str. Oltului, Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baniera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Marilor, nr. 23a	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferoara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati	la limita proprietati
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-1,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	20%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	6,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	40,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	41 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	13,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	40%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.159 lei</b>

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

Curs valutar BNR:  
4,9736 lei/€



*Măndricel*  
Măndricel Mihai-Enigela | Servicii Complete de Evaluare | Pagina 22



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILE - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că otop comparabil utilizat sunt diferite de vânzare și tranzacționat și a ajuns la un preț estimat de vânzare și discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și a negociat fiecare proprietate comparabilă			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIILOR</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru ele montele locale tranzacționării și niciuna din proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacțiilor			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările la localizare, de regulă se primesc procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobililor comparabil și ale celor evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății vizor la localități în zonă și au fost aplicate acolo unde există recunoștințe față de o localitate mai bună decât alta din diferite motive			
Co. A.	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Biserica Fosșan, str. Otului, nr. 18 - localitate simțară	Co. B.	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Biserica Fosșan, str. Timișoara - localitate simțară
Co. C.	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbu, str. "Mărilor, nr. 23A - localitate simțară (15%)	Co. D.	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2 - localitate simțară
Ajustările aplicate reprezintă că, ar fi un cumpărător tipic, merita să plătească, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor conștiente în cadrul analizei pietei, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le ar plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general, aceste ajustări nu aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul în care avem următoarele situații:			
Co. A.	nu necesită ajustări	Co. B.	cu suprafață mai mare, primite o justare de 45%
Co. C.	nu necesită ajustări	Co. D.	cu suprafață mai mare, primite o justare de 30%
Astfel, pentru suprafața și au aplicat ajustări comp. B, D, datorită din analiza pietei - mobil, specific a rezultat faptul că diferența de suprafață crește scara comparației prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul lucrării de vânzare a terenului			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele unități au CNIS similare (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări			
<b>AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru toate amenajările admurului din care rezultă că acestea se aplică atunci când caracteristicile de acces și drum de acces pentru proprietățile mobile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta			
Co. A.	pestru - simțară	Co. B.	pestru - simțară
Co. C.	pestru - simțară	Co. D.	afătat - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>			
Amplasamentele pot avea o înclinație datorită acestei caracteristici fiind paralela sau perpendiculară cu direcția de acces la fundație. De asemenea, sistemul structural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos din un aspect tehnic și în evaluarea de proprietate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea terenului în funcție de înclinație, datorită topografiei terenului			
Co. A.	drept - simțară	Co. B.	drept - simțară
Co. C.	drept - simțară	Co. D.	drept - simțară
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor terenului în situația specifică, referitoare la efectul de drenaj asupra valorii terenului din cauza diferențelor topografice față de comparabilele, ceea ce a proprietății subiect			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența și starea utilitatilor și servicii este o componentă importantă a reprezentării și a valorii și a complexității terenului în general și de obicei sunt asigurate public, iar atunci când acestea sunt disponibile în zona de evaluare, acestea sunt incluse în prețurile de vânzare. Amplasamentele (furne, gaze, apă caldă, apă caldă, de exemplu) în cazul în care sunt utilizate și atunci când este necesar să se verifice starea acestora și să se asigure că acestea sunt adecvate și funcționale. Toate acestea optime conduc la creșterea în valoarea unității subiectului, pe care participă pe o parte specifică la recunoștința de care se naște suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, cea pe unghiul lor până la amplasament este o sursă legată de flexibilitate economică, participând la pe o parte și creșterea stăruie pe o sursă și, în concluzie creșterea necesare costurilor suplimentare			
Co. A.	la limita proprietății - simțară	Co. B.	la limita proprietății - simțară
Co. C.	la limita proprietății - simțară	Co. D.	la limita proprietății - simțară
Nivelul ajustării în funcție de cât ar rezulta dintr-un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren de dimensiune echivalentă a diferă față de cea care ce pune proprietatea subiect			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor și amplasamentele pot afecta valoarea proprietății subiect. Efecte semnificative forme terenului asupra valorii proprietății mobile terenului este o utilizare - posibilă. Diferențele în caracteristicile funcționale și terenul rezultă din acestea dintr-o mărime de 3, opoziție dintr-un raport lungime-lățime, sau dintr-o altă caracteristică de teren care diferă de caracteristicile comparabile (formă și dimensiune) și de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul variațiilor de terenuri cu dimensiuni diferite, și în funcție de pe o parte			
A.	regulată, 1 deschidere-	B.	regulată, 1 deschidere-
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza informațiilor și scara privind tendințele valorii în cazul terenurilor de dimensiuni diferite.		C.	neregulată, 1 deschidere - inferor (10%)
		D.	regulată, 2 deschidere - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU CALITATEA DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcțiile nu contr bule în viața totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolare. În cele mai multe cazuri, costul de construire și proprietății în teren este o penalizare care se calculează în valoarea amplasamentului			
Astfel, nivelul ajustării în funcție de costurile necesare construcției și de amplasament a tuturor construcțiilor demontabile			
Co. A.	nu este cazul - simțară	Co. B.	nu este cazul - simțară
Co. C.	nu este cazul - simțară	Co. D.	nu este cazul - simțară

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

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

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



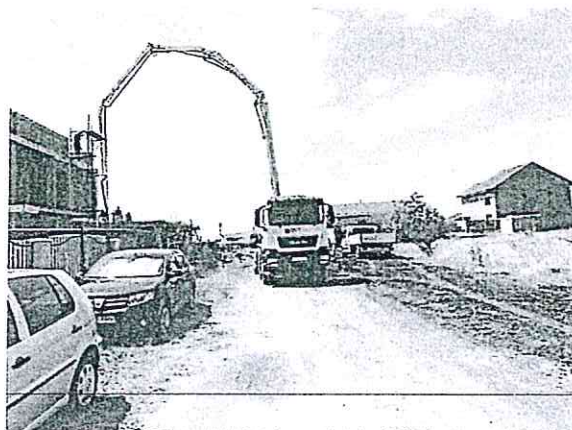
*Mandricel Mihai-Enigel*  
Mandricel Mihai-Enigel

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



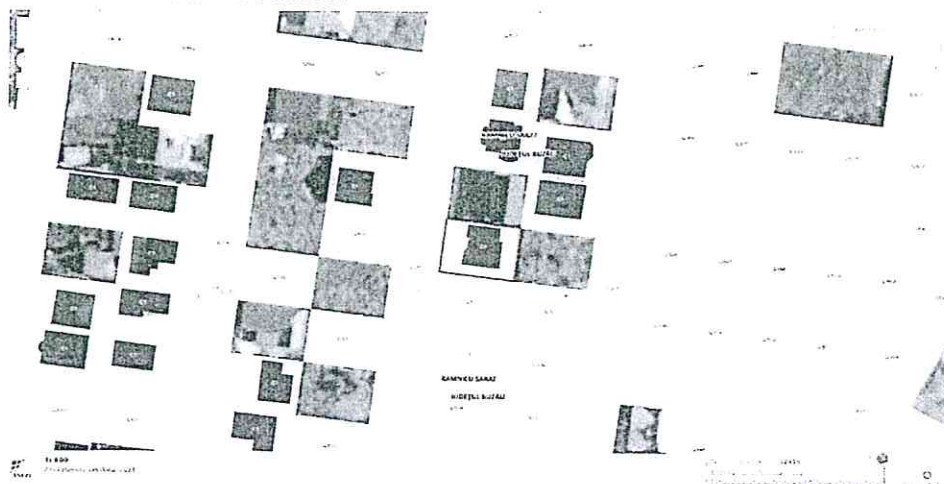
Perspectiva teren evaluat



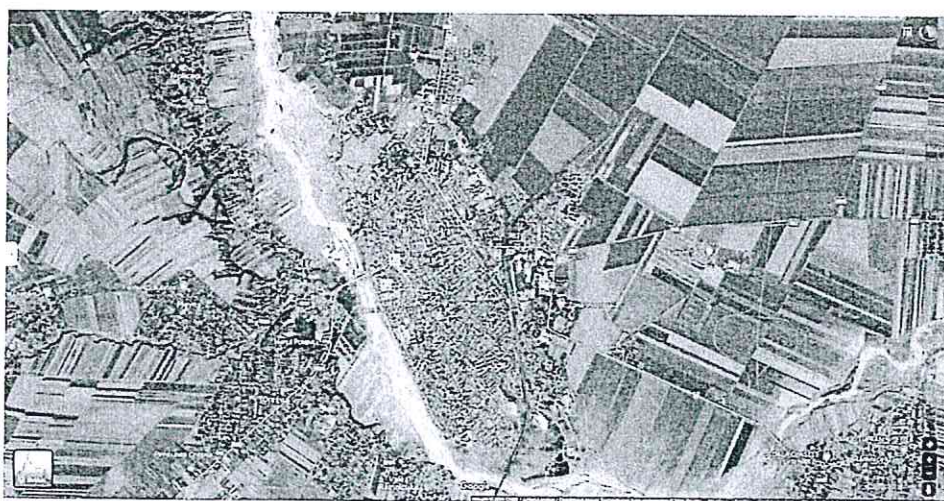
Perspectiva teren evaluat



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



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



Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

» Bucuresti » Ramnicu Sarat » Intravilan » Terenuri

Buna ziua, interesez de oferta dumneavoastra. Multumesc! Valentin

» Bucuresti » Ramnicu Sarat

» Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri

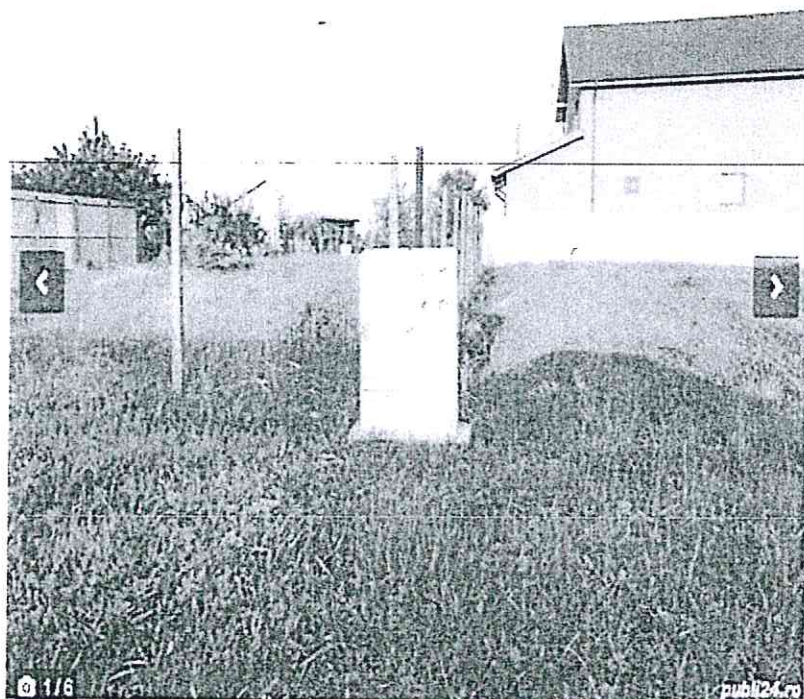
Valentin

» Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri

» Terenuri » Terenuri

Distribuire anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Rm Sarat. Situat in cartierul Focsani, vizibil de la statia de cale ferata de la Petrom, str Oltului nr 18 (100 m terenul de fotbal). Terenul are toate utilitatile: electricitate, gaze, canal, surzenieba constructie. Suprafata 300 mp utiliz. Gaze trase la poarta. Apa + Canal, curent electric poarta.

» Terenuri » Terenuri » Terenuri

0767464500

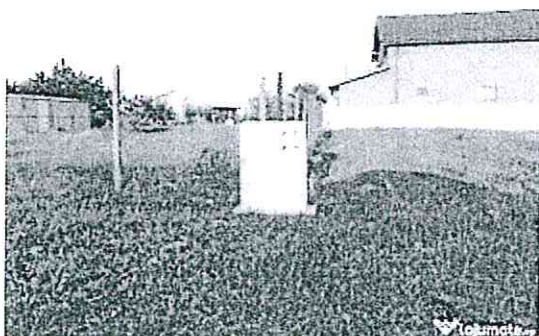
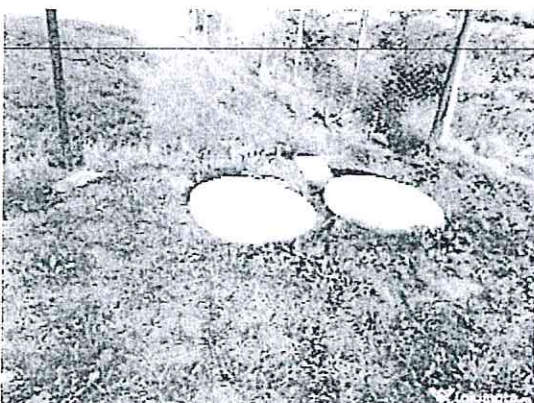
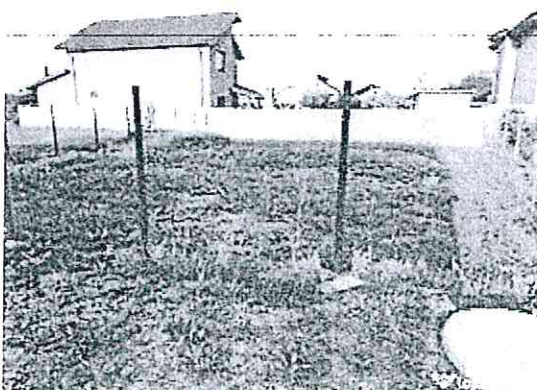
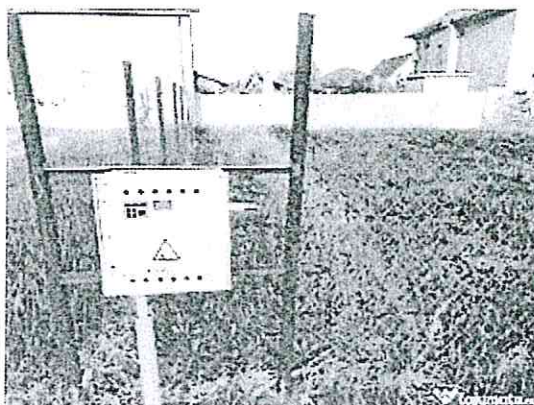
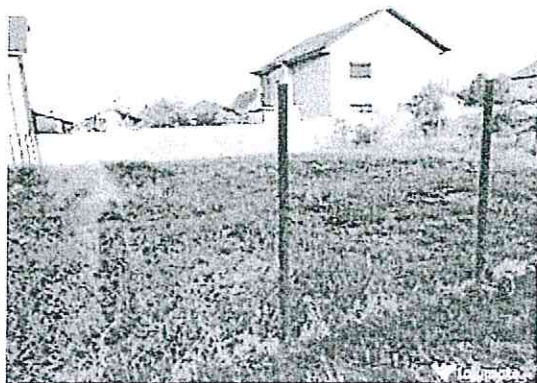


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html>

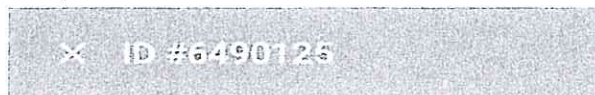
50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati disponibile, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic 0767464500



Foto din anunt



Comparabila teren B



Râmnicu Sărat (BZ)

100.000.000 LEI

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adaugă la contacte

Mapa

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Mapa

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietar

Tranzactie

Vanzare

Tip proprietate

Teren intravilan

Sursa

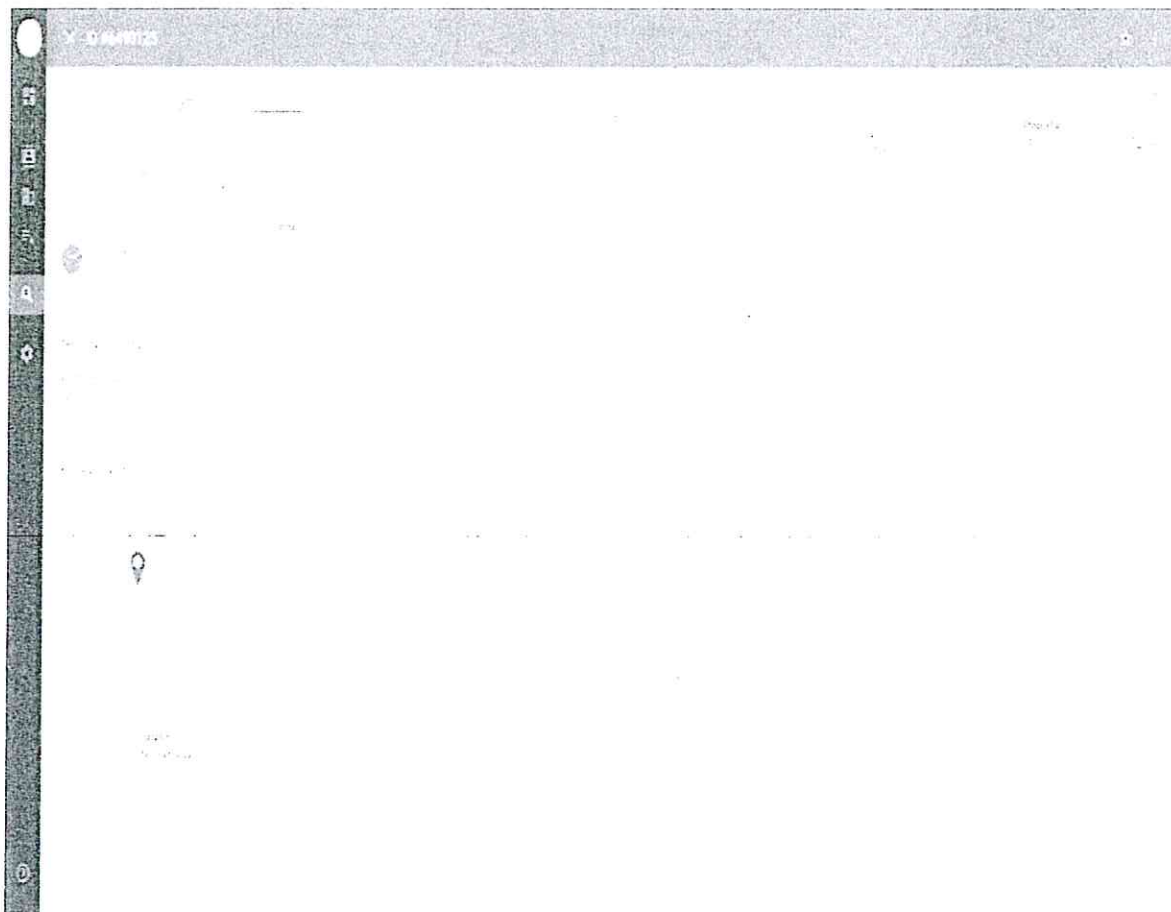
Info: [www.olx.ro/ oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html](http://www.olx.ro/ oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html)

Etichete

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

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





### Comparabila teren C

Teren de vânzare

1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

9 000 EUR negociabil

0766433320



Bugetul tău este în acord cu oferta? Dacă nu, poți să îți ajustezi bugetul și să cauți din nou terenuri.

Te interesează?

Contactează vânzătorul

Facebook

WhatsApp

Telegram

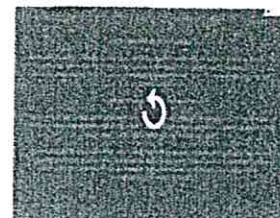


Ionut Poparian

Realizator de terenuri  
1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html

Adresa

Distribuie anunțul pe



Alege mai multe

#### Descriere

Are 2 terenuri intravilan (de construire) în suprafața de 223mp, situat în Râmnicu Sărat de teren (Sărat - marmura de cea) la telefon

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

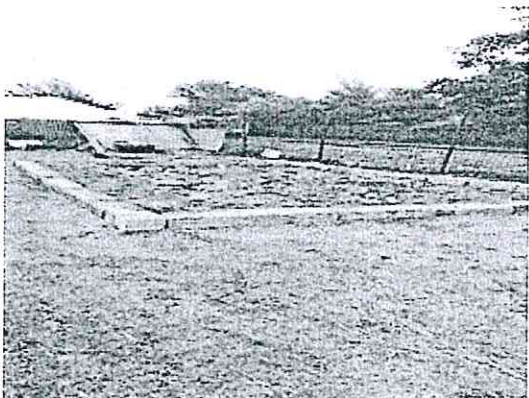
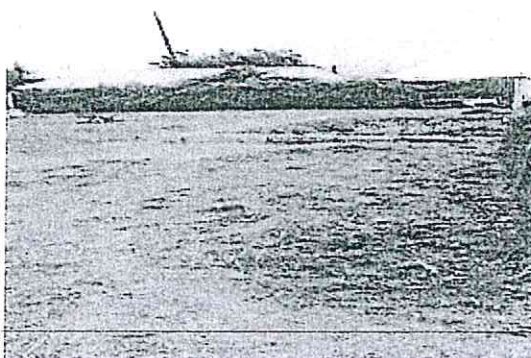
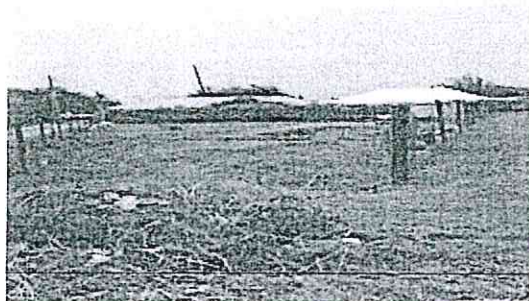
0766433320

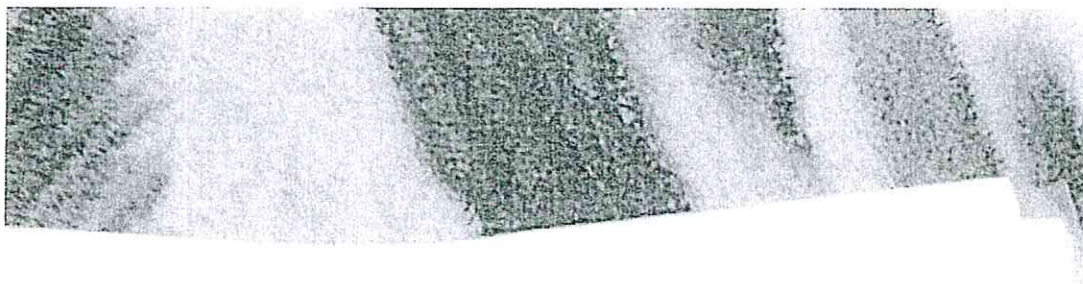
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7geie9fd2f316040375i.html>

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



Foto din anunt





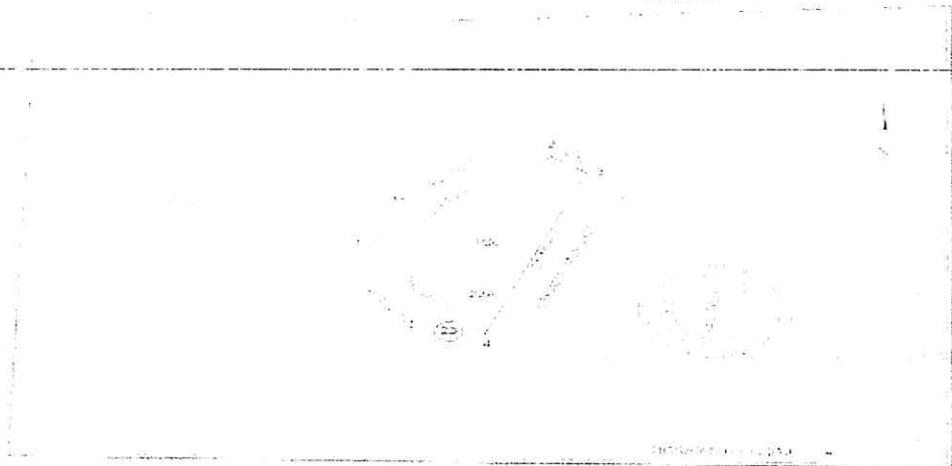
PLANUL DE ÎMPARTĂȘIRE A TERENULUI ÎN IMOBILITATE

nr. 227/2019

Art. 207 din Legea nr. 287/2009

Strada Măndricel nr. 227

Localitatea Administrativă și Funcțională 1067 și  
CĂMĂRICEA, JALUZIȚA



Suprafața totală măsurată a imobilului	227 mp
Suprafața totală a terenului	227 mp

Executant: **URDUZIA NICOLAE**

Conținutul prezentei planșe este în conformanță cu planșele de proiectare și este în conformanță cu planșele de proiectare.

Temperatura și stampila

Data: 20.08.2019

Destinatari:

Conținutul prezentei planșe este în conformanță cu planșele de proiectare și este în conformanță cu planșele de proiectare.

Denunțator și partea

Data: 20.08.19

Stampila facta



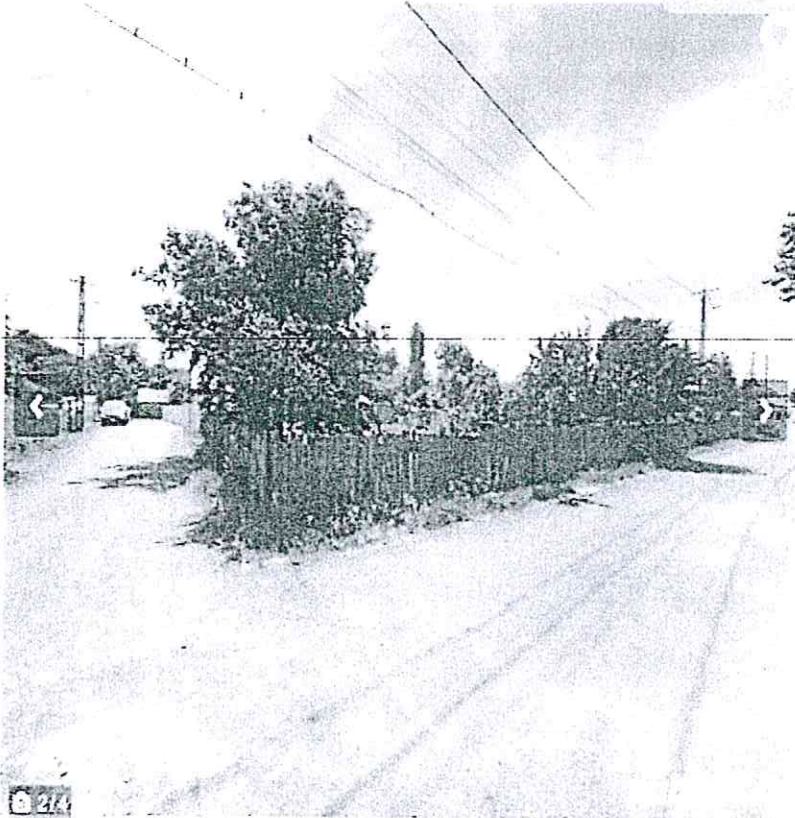


### Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948



624



#### Descriere

Terenul este intravilan, utilitatii si aproxiativ casa, de la avere si curte si si gradina si si zona pentru gospodarie  
pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
strazi si utilitatii  
disponibile de curte si si gate  
Per total vanzarea este de 20.000  
EUR.

View Deal on Immobiliare.ro

0786829948

0786829948

Eu nu sunt responsabil de  
calitatea serviciilor oferite de  
partenerii mei.

Salutari!

Compartiment: Intravilan

0786829948

0786829948

0786829948

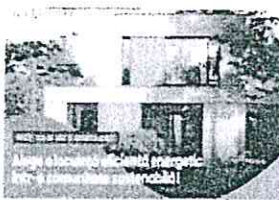
Papalici Alexandru

0786829948

0786829948

0786829948

Distribuie anuntul pe



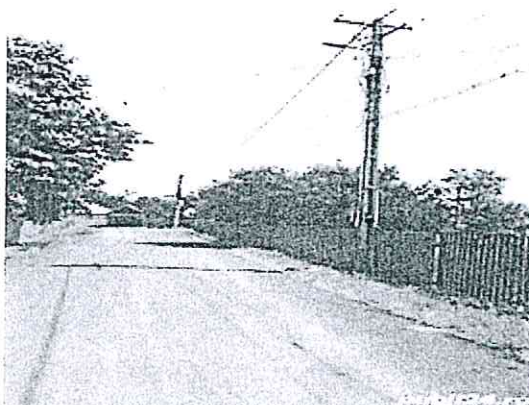
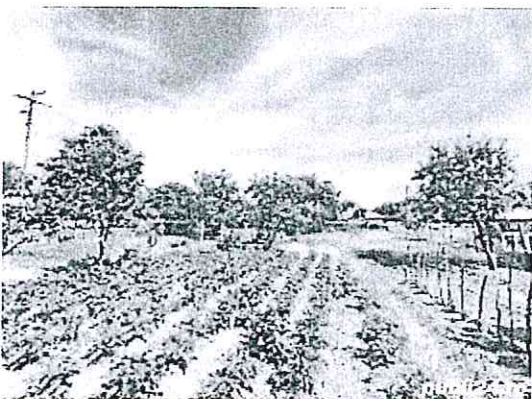
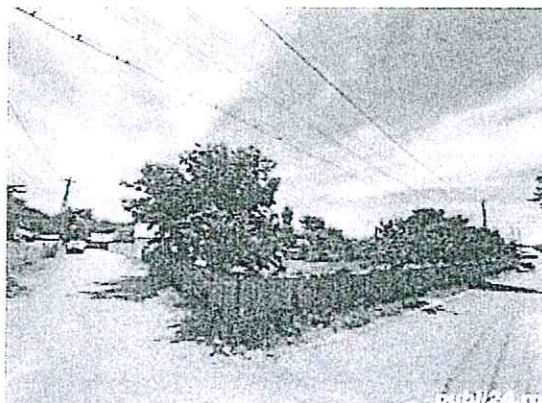
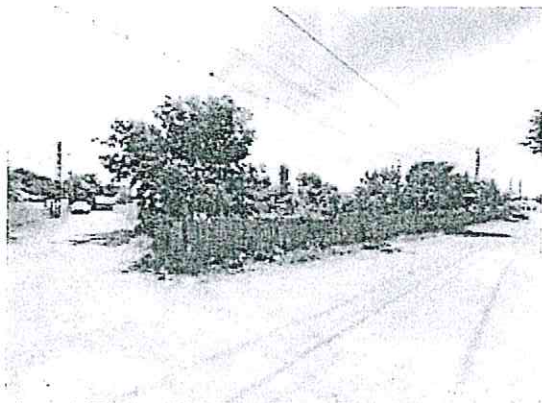
700 Vile Si Apartamente

Amplasare: Oportunitate de pret

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

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

Foto din anunt





## Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carta Funciară Nr. 32819 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 84717  
Ziua 05  
Luna 05  
Anul 2024



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

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

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

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA FILOFOARA, Se infiintează cartea funciara nr. 7443 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral cescos la PVA+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088 din 15/01/2007; B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A2

## C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 12619 Comuna/Oraș/Municipiu Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din Cartea funciară activă 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 cografică, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anchet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/06/2024, 11:35





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

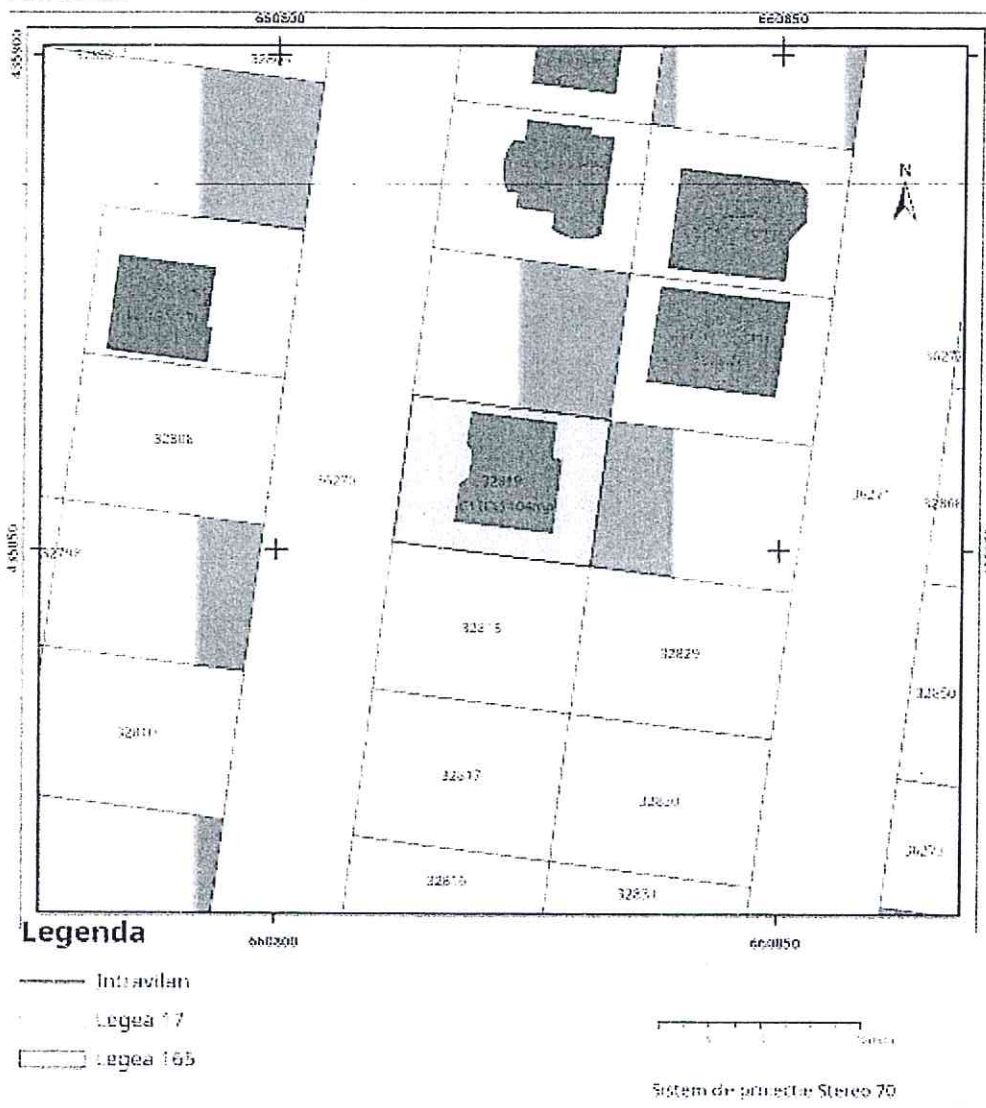


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

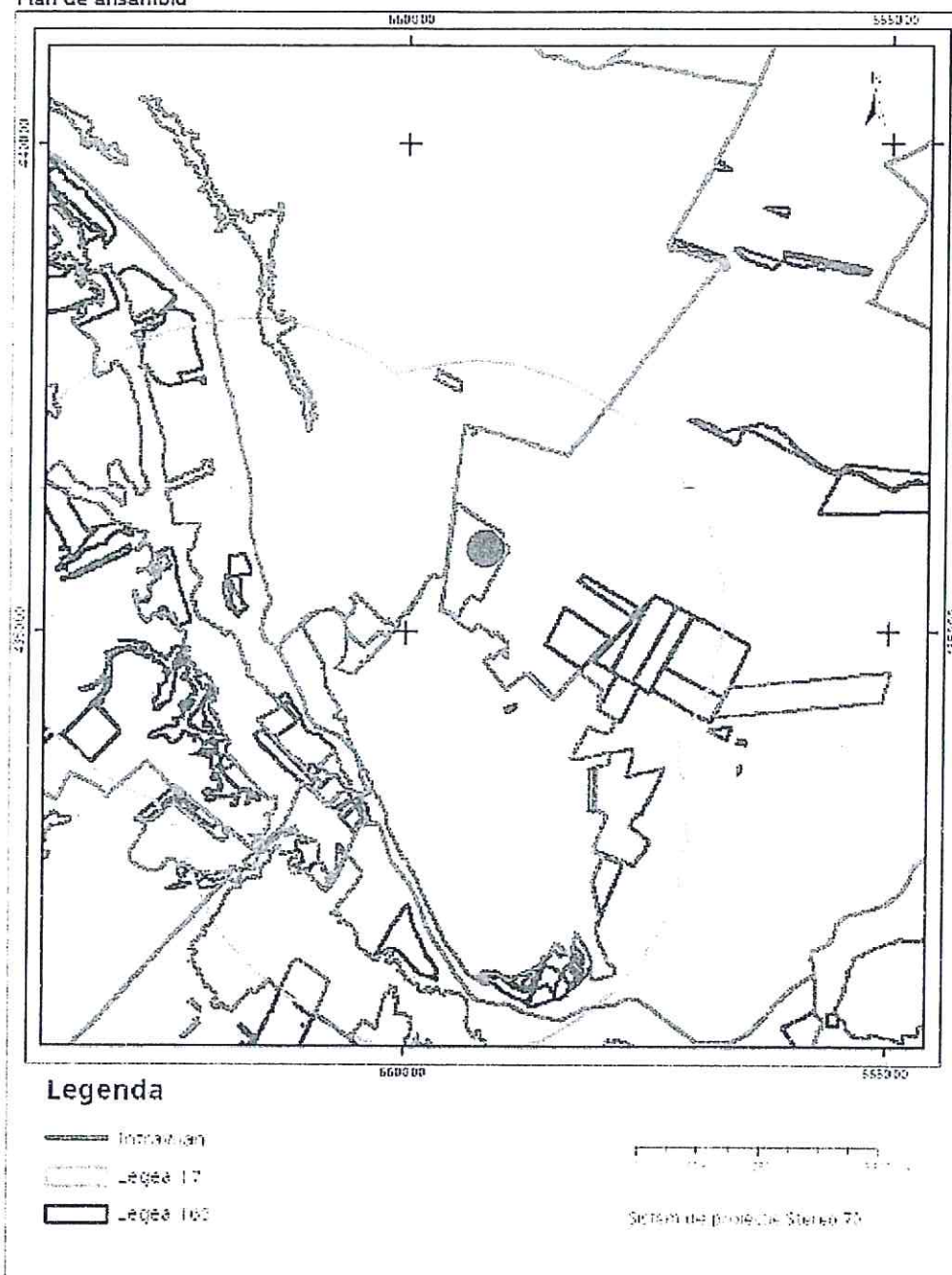
pentru imobilul cu IE 32819, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Bariera  
 Focșani, Nr.12

Nr.cerere	210717
Ziua	04
Luna	08
Anul	2024

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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





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

ANCP

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 17019 CI Râmnicu Sărat

Nr. cerere 46897  
Ziua 12  
Luna 04  
Anul 2024

Unit semnare

10054231515



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

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	32819-C1	LSC Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Cartier Bariera Iucsan, Nr 17, pod Buzău, Str. Dâmboveței (paralela 105)	Nr. învaluză; S. construită la sol 104 mp; S. construită destinată 208 mp.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
141422 / 17/10/2019	
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a construcții nr. 66264, din 02/10/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Adeverința nr. 62849, din 19/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Certificat fiscal nr. 62356, din 18/09/2019 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
g) Intabulare, creșterea PROPIETATE, obținută prin Construcție, cota:	
actuala 1/1	
1) <b>BUCUR CĂTALINA-MARINELA</b>	

#### C. Partea III. SARCINI

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

Nr. 51409/13.09.2024



AUTORIZAȚIE

Primar  
Cișan Sorin Valentin

### REFERAT

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

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

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



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

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

*luand in considerare:*

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

raportat la :

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

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

**Presedinte comisie:**

Tablet Anisoara

**Intocmit:**

Secretar Comisie

Trufasu Alina Marinela

**Membrii comisiei:**

Corbu Decebal Iulian

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina Elena

Rosu Petru





**ROMÂNIA**  
**MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT**

CERTIFICAT

ISO 9001

INTIUM CERT  
011003

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

**COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC**

**Nr. 50455/10.09.2024**

**APROBAT,  
PRIMAR,**

**CÎRJAN SORIN-VALENTIN**



**CĂTRE,**

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

**- IN ATENTIA DOAMNEI TRUFAȘU ALINA MARINELA -**

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

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

**Întocmit,**

**Compartiment Contencios Administrativ si Juridic  
Consilier Juridic, Corbu Alina-Giorgiana**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

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

**Nr. 50939/11.09.2024**

### INFORMARE

Comisia municipala pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm. Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm. Sarat, prin presedintii acestora,

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

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

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