

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte cu functiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **27.04.2022**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.24233/11.04.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.24840/13.04.2022 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- prevederile art.354 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicata ;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, « *...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311....., respectiv «autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale... »* » ;
- prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare « *... pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare*

intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, si valoarea de inventar a imobilului » ;

-prevederile art.13, alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;

-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, cu precizarea valorii de inventar a bunurilor imobile-terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari (anexa nr.5);

- informarea nr.9872/14.02.2022 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;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35964 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35964 si raportul de evaluare nr.34728/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.36676 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 36676 si raportul de evaluare nr.34475/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35957 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35957 si raportul de evaluare nr.34474/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.36153 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 36153 si raportul de evaluare nr.34729/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.36188 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 36188 si raportul de evaluare nr.34726/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;-

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.35958 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 35958 si raportul de evaluare nr.34727/08.11.2021 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana;-

-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;

-Informarea nr.9871/14.02.2022 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile HCL nr.80/28.02.2022 privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte cu functiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea Metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat;

-prevederile HCL nr. 29/31.01.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile februarie 2022- aprilie 2022;

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 prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire locuinte cu functiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, identificate conform planurilor de situatie anexate prezentei hotarari.

Art.2. (1) Amplasamentul, suprafata si pretul minim de pornire al licitatiei pentru bunuri imobile -terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari sunt prevazute in Anexa nr.1 (Elemente de identificare si pretul minim de pornire a licitatiei).

(2) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei, identificat in Anexa nr.1, pret minim stabilit prin rapoartele de evaluare nr.34728/08.11.2021, nr.34475/08.11.2021, nr.34474/08.11.2021, nr.34729/08.11.2021, nr.34726/08.11.2021, nr.34727/08.11.2021, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, ing.Sora Ioana, la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, respectandu-se conditia impusa de art.363, alin.(6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, rapoarte aprobate prin HCL nr. 80/28.02.2022.

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

Art.3. Se aproba Instructiunile pentru ofertanti pentru vanzarea prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte cu functiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, conform Anexei nr.2 (Instructiuni pentru ofertanti).

Art.4. Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte cu functiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, conform Anexei nr.3 (Caiet de sarcini).

Art.5. Pozitionarea bunurilor imobile - terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari este prezentata in Anexa nr.4 (Plan de situatie).

Art.6. Anexele nr.1, 2, 3, 4 si 5 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.7. Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare (pretul obtinut in urma desfasurarii licitatiei publice).

Art.8. Reglementarile urbanistice cuprinse in contractul de vanzare-cumparare se vor nota in Cartea funciara la foaia de sarcini pentru o durata de 10 ani, fiind stabilite prin documentatiile de urbanism (PUG, PUD sau PUZ).

Art.9. (1) Vanzarea bunurilor imobile – terenuri ce fac obiectul prezentei hotarari se va finaliza prin incheierea de acte in forma autentica.

(2) Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractelor de vanzare-cumparare precum si plata altor taxe legate de aceasta operatiune vor fi in sarcina cumparatorului.

Art.10. Se imputernicește Primarul Municipiului Rm.Sarat să semneze contractele de vânzare-cumpărare la Biroul Notarului Public.

Art.11. În urma perfectării contractelor de vânzare-cumpărare, Direcția economică prin Serviciul Buget-Contabilitate și Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat vor actualiza Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat.

Art.12. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate și prin Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în strânsă corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative.

Art.13. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 27.04.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de _____ voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și _____ consilieri locali prezenți.

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

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Predonescu Lucian**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 27.04.2022**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 24233/11.04.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

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 terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de locuințe conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei.

Terenurile nu fac 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 sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii.

Terenurile în cauză sunt înscrise în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, fiind întocmite documentații cadastrale de dezmembrare pentru fiecare lot în parte.

Oportunitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) a fost stabilită prin H.C.L. nr. 80 din data de 28.02.2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Amplasamentul, suprafața și prețurile minime de pornire ale licitației publice pentru bunurile imobile (terenuri) sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (lista cu elementele de identificare și prețul minim de pornire a licitației).

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare bun imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana 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.

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

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 24.840/13.04.2022

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

Potrivit 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.

Necesitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) constă în atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei.

În conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1), vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției, conform art. 13, alin. (1) din Legea

50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Terenurile în cauză sunt înscrise în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, fiind întocmite documentații cadastrale de dezmembrare pentru fiecare lot în parte.

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac 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 sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii.

Amplasamentul, suprafața și prețurile minime de pornire ale licitației publice pentru bunurile imobile (terenuri) sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (lista cu elementele de identificare și prețul minim de pornire a licitației). Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit în urma licitației publice organizate în condițiile prevăzute la art. 334-346 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum și Metodologiei aprobate prin H.C.L. nr. 202 din data de 30.07.2020 privind aprobarea Metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/ sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Terenurile ce fac obiectul vânzării sunt poziționate conform Planului de situație, identificat în Anexa nr. 4.

Prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare bun 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.

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

Oportunitatea valorificării prin vânzare a bunurilor imobile (terenuri) a fost stabilită prin H.C.L. nr. 80 din data de 28.02.2022 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile minime de pornire ale licitației sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Lista de evidență și inventariere a mijloacelor fixe.

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 analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu

respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

De asemeni propunem aprobarea :

- Instrucțiunilor pentru ofertanți (Anexa nr. 2)
- Caietului de sarcini (Anexa nr. 3);
- Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator ing. Sora Ioana prin care se propune prețul minim de pornire la licitația publică.

**Compartiment Administrare Patrimoniu,
Cons. sup. Corbu Decebal Iulian**



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



**Avizat,
Serviciul Direcția economică
Director executiv
Tăbuleț Anișoara**



**Avizat,
Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Șef serviciu
Teodorescu Dragoș-Daniel**





ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Anexa nr. 1 la HCL nr. _____

Elementele de identificare și prețul minim de pornire a licitației pentru imobilele aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat propuse a fi vândute prin licitație publică

| Nr crt. | Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse a fi vândute prin licitație publică | Destinația | Suprafața terenului (mp) | Prețul minim de pornire la licitația publică (lei, TVA inclus) |
|----------------|--|--|---------------------------------|---|
| 1 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul 1 Mai, parcela 16, lot 2, str. Viilor, nr. 6 bis, jud. Buzău, în suprafață de 147 mp, C.F. nr. 35964, nr. inventar 550 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 147.00 | 14694,12 |
| 2 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 296, str. Intrarea Dacia, nr. 6, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36676, nr. inventar 344 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 22491,00 |
| 3 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 35957, nr. inventar 234 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 19278,00 |
| 4 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Barasca, parcela -, str. Parcului, nr. 2A, jud. Buzău, în suprafață de 139 mp, C.F. nr. 36153, nr. inventar 30720 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 139.00 | 8435,91 |
| 5 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Slam Râmnic - extindere, parcela 75, str. Nicolae Labis, nr. 15, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36188, nr. inventar 1109 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 20349,00 |
| 6 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Alecu Bagdat, parcela 288, lot , str. George Baiculescu, nr. 17, jud. Buzău, în suprafață de 307 mp, C.F. nr. 35958, nr. inventar 135 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 307.00 | 21554,47 |

Intocmit,
Cons. sup. Corbu Decebal-Iulian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 2 la HCL nr. _____

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

Licitație publică prin depunerea ofertelor la sediul autorității contractante în plicuri sigilate, conform prevederilor art. 336 alin (3) la O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ.

C. DATA ȘI ORA ORGANIZĂRII, TERMENELE DE DEPUNERE A OFERTELOR ȘI DE SOLICITARE A CLARIFICĂRILOR

Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina proprie de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie terenurile aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

Terenurile mai sus menționate sunt înscrise în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, având numere cadastrale atribuite.

| Nr crt. | Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru a se stabili vânzarea prin licitație publică | Destinația | Suprafața terenului (mp) | Prețul minim de pornire la licitația publică (lei, TVA inclus) |
|----------------|--|--|---------------------------------|---|
| 1 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul 1 Mai, parcela 16, lot 2, str. Viilor, nr. 6 bis, jud. Buzău, în suprafață de 147 mp, C.F. nr. 35964, nr. inventar 550 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 147.00 | 14694,12 |
| 2 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 296, str. Intrarea Dacia, nr. 6, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36676, nr. inventar 344 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 22491,00 |
| 3 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 35957, nr. inventar 234 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 19278,00 |
| 4 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Barasca, parcela -, str. Parcului, nr. 2A, jud. Buzău, în suprafață de 139 mp, C.F. nr. 36153, nr. inventar 30720 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 139.00 | 8435,91 |
| 5 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Slam Râmnic - extindere, parcela 75, str. Nicolae Labis, nr. 15, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36188, nr. inventar 1109 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 20349,00 |
| 6 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Alecu Bagdat, parcela 288, lot , str. George Baiculescu, nr. 17, jud. Buzău, în suprafață de 307 mp, C.F. nr. 35958, nr. inventar 135 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 307.00 | 21554,47 |

E. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică organizată pentru vânzarea unor terenuri aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, potențialii cumpărători vor depune documentația de participare la registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

Documentația se depune în 2 plicuri închise sigilate, unul exterior și unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a)** o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – FORMULAR CERERE DE PARTICIPARE P.J./P.F.;
- b)** acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante – FORMULAR DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE;
- c)** acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – chitanță achitare contravaloare Caiet de sarcini;
- d)** dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini – chitanță/O.P.;
- e)** împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;

f) documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului – copie C.I. B.I./împuternicire în vederea reprezentării intereselor persoanei juridice în procedura de licitație.

Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Exemplarul ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoană juridică română

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Persoană juridică străină

- actul de înmatriculare a societății comerciale străine;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Persoane fizice

- copie de pe actul de identitate;
- dovada din care să rezulte că nu are debite la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana fizică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

F. TAXE ȘI GARANȚII

Garanția de participare este de **700 lei** și se depune în următoarele forme:

- virament bancar, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat - R035TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;
- plata în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare se va restitui integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare se restituie ofertantului selectat numai la data achitării integrale a prețului terenului sau, la cererea acestuia, va putea fi considerată plată parțială a prețului.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală conduce la pierderea garanției de participare.

Taxa de participare la licitație în sumă de **300 lei** se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Prețul Caietului de sarcini este de **30 lei** și se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE

Comisia de evaluare va face evaluarea pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

ETAPA DE TRANSPARENTĂ

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

În cazul prevăzut b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, conform prevederilor statuate de punctul F.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

În cazul prevăzut la lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei indicate să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației precum și condițiile statuate anterior .

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile menționate, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor statuate de O.U.G. nr.-ul 57/2019.

PROTECȚIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi enunțate, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

COMISIA DE EVALUARE

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor antemenționate.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile avute în vedere la întocmirea ofertei și depunerea acesteia.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile menționate. În caz contrar, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal antemenționat, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile menționate anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării menționate, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Tot în cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.-ul 57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

Încălcarea prevederilor prezentelor instrucțiuni și a caietului de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului supus vânzării prin licitație.

Contractul se încheie în formă scrisă autentificată în cadrul unui birou notarial, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut pentru comunicarea rezultatului procedurii de licitație către ofertanți poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese menționate se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația menționată, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, licitația se anulează.

J. ANEXE

- Formular cerere pentru persoane fizice;
- Formular cerere pentru persoane juridice.
- Formular declarație pe propria răspundere.

DOMNUL PRIMAR

Subsemnatul _____, CNP _____,
posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap.
_____, județul _____, va rog să-mi aprobați participarea la licitația publică din data de
____.____.2022, ora ____:00, în vederea cumpărării terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada
_____, nr. _____.

Anexez prezentei:

1. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. Copie B.I./C.I. seria _____, nr. _____;
5. *Certificat de atestare fiscală* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
6. *Declarație pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

DATA:

Semnătura,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DOMNULE PRIMAR

Subscrisa _____, CUI _____,
cu sediul social in localitatea _____, strada _____,
nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, reprezentata prin
_____ in calitate de _____, va rog sa-mi
aprobați participarea la licitația publica din data de _____.2022, ora __:00, in vederea cumpărării parcelei
nr. _____ din cartier _____ (strada _____, nr. _____).

Anexez prezentei:

1. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța nr. _____ din data _____, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. *Împuternicirea sau procura* în formă autentică nr. _____ din data _____ acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
5. Copie B.I./C.I. seria _____, nr. _____ a reprezentantului legal;
6. Copie a *certificatului de înmatriculare* nr. _____ din data _____ eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
7. Copie a *actului constitutiv* nr. _____ din data _____, inclusiv toate actele adiționale relevante;
8. Copie a *certificatului de înregistrare fiscală* nr. _____ din data _____;
9. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului;
10. *Certificat de atestare fiscala* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
11. *Declarația pe proprie răspundere* a reprezentantului legal nr. _____ din data _____ din care să rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
12. *Declarație pe proprie răspundere* nr. _____ din data _____ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

DATA:

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul _____, CNP _____,
posesor al B.I./C.I. seria _____, nr. _____, domiciliat în localitatea
_____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap.
_____, județul _____, raportat la participarea la licitația publică din data de _____.2022,
ora ____:00, în vederea cumpărării terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada
_____, nr. _____, declar pe propria răspundere că nu am mai fost desemnat câștigător la
o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani
și nu am încheiat contractul/nu am plătit prețul din culpă proprie.

DATA:

Semnătura,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Anexa nr. 3 la HCL nr. _____

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat

1. Datele de identificare ale proprietarului

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

2. Obiectul vânzării

Obiectul vânzării îl constituie terenurile aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat prezentate la punctul 5.

Terenurile mai sus menționate sunt înscrise în cartea funciară a Municipiului Râmnicu Sărat, având numere cadastrale atribuite.

3. Destinația bunurilor ce fac obiectul vânzării

Destinația terenurilor este stabilită prin D.U.A.T., respectiv P.U.G., P.U.D. sau P.U.Z.: terenuri pentru construire locuințe cu funcțiuni complementare, în conformitate cu Certificatul de urbanism pentru informare, anexă la Caietul de sarcini.

4. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

Motive de ordin economic și financiar

Vânzarea terenurilor constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin încasarea contravalorii acestora stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

Motive de ordin social

a. administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Râmnicu Sărat, în vederea satisfacerii nevoilor de locuire ale cetățenilor, cât și atragerea de fonduri la bugetul local;

b. valorificarea potențialului terenului, acesta fiind în prezent neutilizat;

c. sistematizarea armonioasă a zonei, precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației, respectiv locuințe individuale de locuit și spații verzi;

d. îmbunătățirea aspectului architectural al zonei;

e. realizarea unei construcții individuale moderne, într-o zonă unde funcțiunea dominantă este reprezentată de clădiri de locuit individuale;

f. crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

Motive de mediu

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Cumpărătorii au obligația să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea, edificarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a construcției se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu, cumpărătorul având obligația de a obține toate licențele / avizele / acordurile / autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

5. Prețurile minime de pornire ale licitației

Prețurile minime de pornire a licitației sunt diferențiate, astfel:

| Nr crt. | Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru a se stabili vânzarea prin licitație publică | Destinația | Suprafața terenului (mp) | Prețul minim de pornire la licitația publică (lei, TVA inclus) |
|----------------|--|--|---------------------------------|---|
| 1 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul 1 Mai, parcela 16, lot 2, str. Viilor, nr. 6 bis, jud. Buzău, în suprafață de 147 mp, C.F. nr. 35964, nr. inventar 550 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 147.00 | 14694,12 |
| 2 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 296, str. Intrarea Dacia, nr. 6, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36676, nr. inventar 344 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 22491,00 |
| 3 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Anghel Saligny, parcela 447, str. General Magheru, nr. 4, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 35957, nr. inventar 234 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 19278,00 |
| 4 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Barasca, parcela -, str. Parcului, nr. 2A, jud. Buzău, în suprafață de 139 mp, C.F. nr. 36153, nr. inventar 30720 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 139.00 | 8435,91 |
| 5 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Slam Râmnic - extindere, parcela 75, str. Nicolae Labis, nr. 15, jud. Buzău, în suprafață de 300 mp, C.F. nr. 36188, nr. inventar 1109 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 300.00 | 20349,00 |
| 6 | Municipiul Râmnicu Sărat, Cartierul Alecu Bagdat, parcela 288, lot , str. George Baiculescu, nr. 17, jud. Buzău, în suprafață de 307 mp, C.F. nr. 35958, nr. inventar 135 | Construire locuințe cu funcțiuni complementare | 307.00 | 21554,47 |

Prețuri sunt propuse în baza analizei rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. ing. Sora Ioana.

6. Modalități de plată a pretului de vânzare și condiții de încheiere a contractului

Prețul de vânzare va fi achitat integral și poate fi plătit în următoarele forme:

- virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;
- plata în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se face în formă autenticată notarial și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire, sub sancțiunea plății de daune interese de către partea aflată în culpă.

Cheltuielile legate de autentificarea contractului precum și plata taxelor pentru transcrierea imobilului în Cartea Funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

7. Clauze juridice și financiare

Cumpărătorul este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

8. Condiții de exploatare

Pe terenurile care fac obiectul licitației publice se pot edifica construcții cu destinația de construire locuințe cu funcțiuni complementare conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal.

Terenurile propuse pentru a se vinde respectă condițiile de ordin juridic, tehnic și economic aprobate prin H.C.L. nr. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

La momentul publicării anunțului de licitație se va elibera un certificat de urbanism pentru informare care va fi atașat prezentului Caiet de sarcini.

Reglementările urbanistice cuprinse în contractul de vânzare-cumpărare se vor nota în Cartea funciară la foaia de sarcini pentru o durată de 10 ani.

9. Condiții generale

Taxa de participare la licitație este de **300 lei** și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare este de **700 lei** și se depune în următoarele forme :

- virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat – RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;
- plata în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă licitatorul își retrage oferta după momentul deschiderii ședinței de licitație;

b) în cazul licitatorului câștigător, în situația revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

10. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

10.1 Perioada de valabilitate a ofertei

Se stabilește din momentul deschiderii ședinței de licitație și până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire.

10.2 Condiții de retragere a ofertei

Documentele de participare pot fi retrase de licitatori, fără nicio penalizare, dacă retragerea se face până în momentul deschiderii ședinței de licitație.

În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția.

10.3 Condiții de respingere a ofertei

- a) când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației;
- b) când nu se face dovada depunerii garanției, a taxei de participare și prețului caietului de sarcini;
- c) când documentele de participare se depun după termenul de închidere a depunerii acestora.
- d) în situația în care nu se respectă prevederile din Instrucțiunile pentru ofertanți (Anexa 2 la H.C.L. nr.-ul _____/_____) referitoare la Regulile privind oferta.

**PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI ESTE DE 30 LEI ȘI SE ACHITĂ LA
CASIERIA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**

la H.C.L. nr. _____ / _____

Plan de situație
al bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat
propuse a fi vândute prin licitație publică cu strigare

Str. Viilor, nr. 6 bis



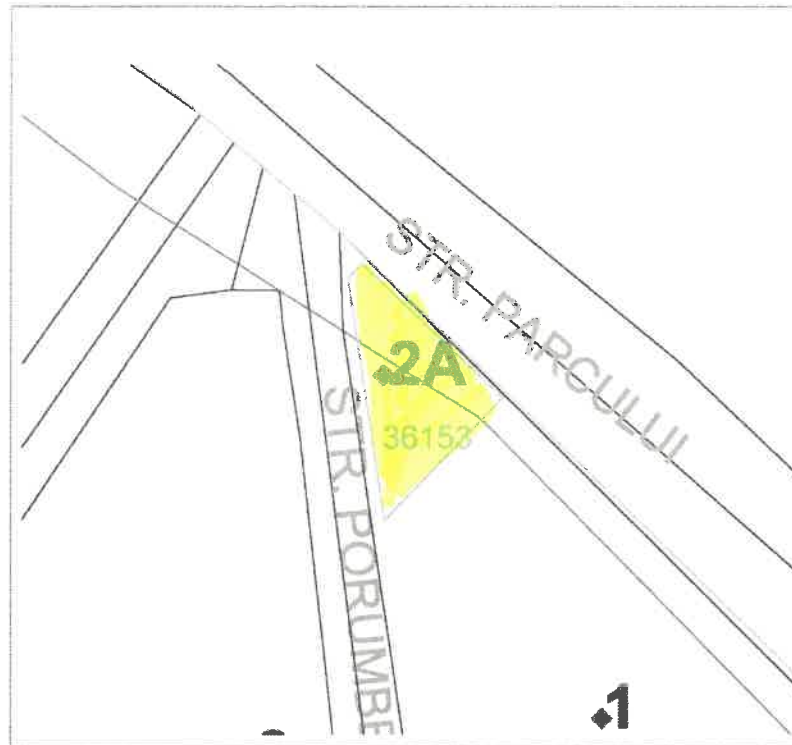
Str. Intrarea Dacia, nr. 6



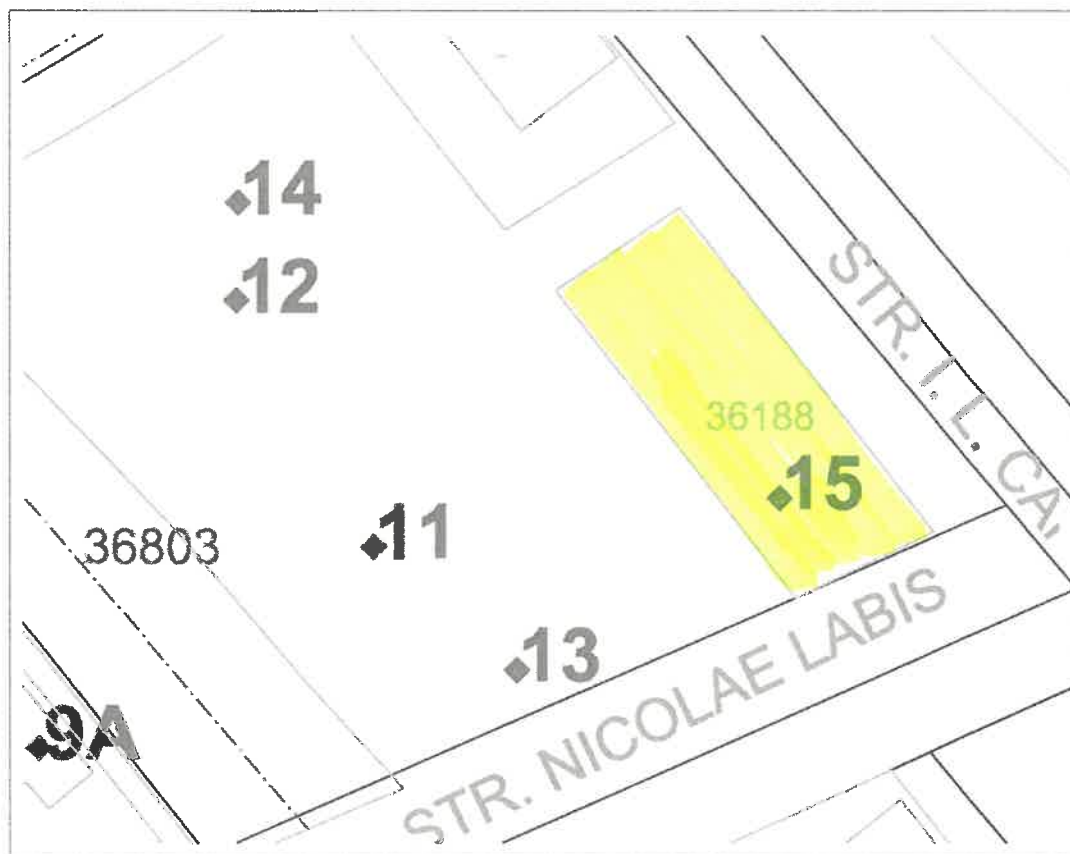
Str. General Magheru, nr. 4

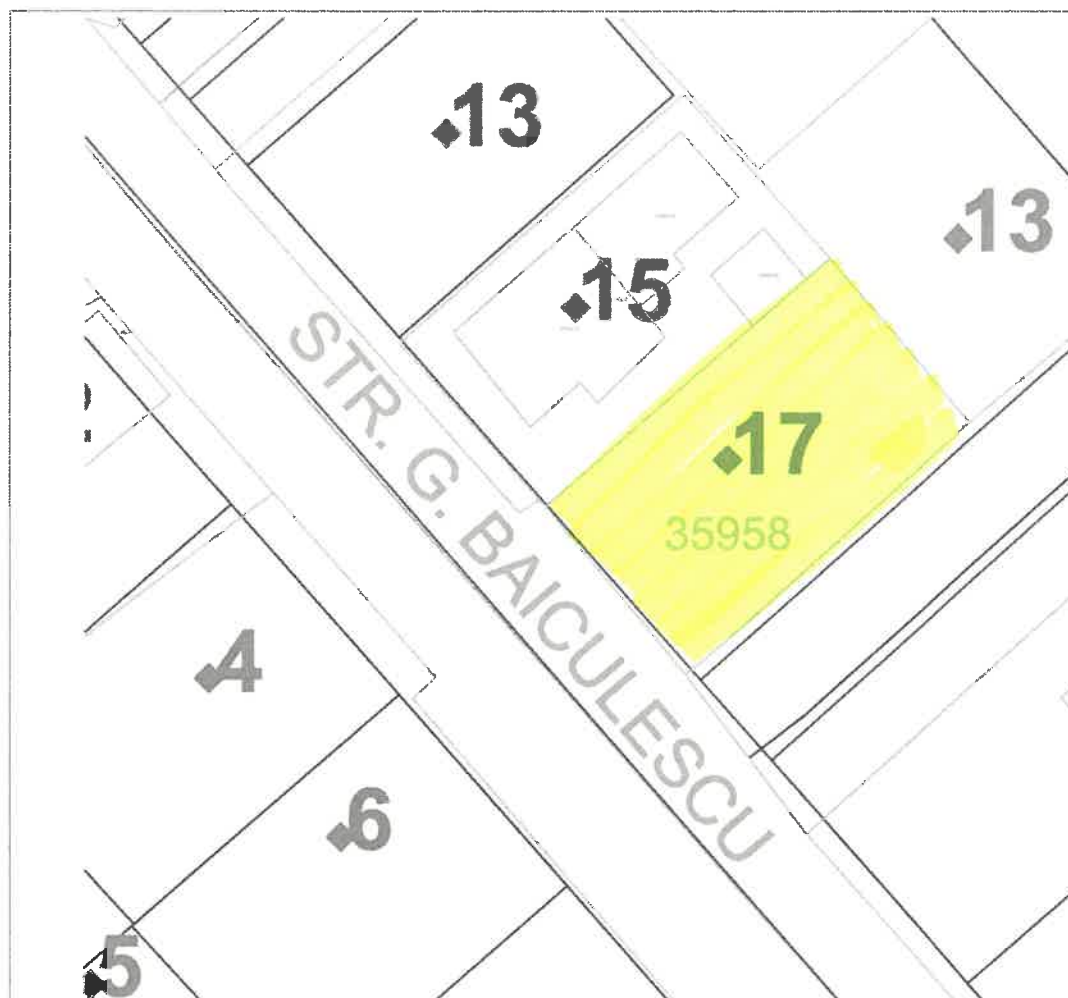


Str. Parcului, nr. 2A



Str. Nicolae Labiş, nr. 15





Lista de evidenta si inventariere a mijloacelor fixe

la data de 11-02-2022

Utilizator : Florin Corbu

Criterii mijloace fixe:

135 - TEREN Cartier Alecu Bagdat, parcela 288, lot , Strada George Baiculescu, nr. 17, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp, 234 - TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 447, lot , Strada General Magheru, nr. 4, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp, 344 - TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 296, lot , Intrare Dacia, nr. 6, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp, 550 - TEREN Cartier 1 Mai, parcela 16, lot 2, Strada Viilor, nr. 6, lit. BIS, bl. , in suprafata de 150 mp, 1109 - TEREN Cartier Slam Ramnic - Extindere, parcela 75, lot , Strada Nicolae Labis, nr. 15, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp, 30720 - TEREN, Cartier Barasca, Strada Parcului, nr. 2A, in suprafata de 139 mp

Criterii ordonare:

Clasificare contabila

Criterii clasificare contabila:

Toate clasificarile contabile

Criteriu stare:

Toate stările

Criterii clasificare MF

Toate clasificarile MF

Criteriu departament:

Toate departamentele

Criterii institutii:

Toti administratorii

Criteriu locatie:

Toate locatile

Criterii domeniu:

Toate

Criteriu tip activ fix:

Toate tipurile de active fixe

Municipiu Ramnicu Sarat

| Nr Crt | Data inregistrarii | Felul documentului | Numarul de inventar de la numarul la numarul | Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice | Responsabil | Cantitate | Date privind inventarierea factica | | | | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|---|--|---------------|-----------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | | | | | | Valoarea | | Data | | Data | | Data | |
| | | | | | | | Unitara | Totala | Cantitat ea inventa riata | Mentiu ni ale comisie ei de invent ariere | Cantitate a inventaria ta | Mentiu ni ale comisie i de inve ntari ere | Cantitat ea inventa riata | Mentiu ni ale comisie i de inve ntari ere |
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | |
| 211.01.00.02 terenuri din domeniul privat al statului | | | | | | | 59,063.03 | 59,063.03 | | | | | | |
| Privat > Activ | | | | | | | 59,063.03 | 59,063.03 | | | | | | |
| 1 | 01-10-2009 | | 135 | TEREN Cartier Alecu Bagdat, parcela 288, lot , Strada George Baiculescu, nr. 17, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 12,445.92 | 12,445.92 | | | | | | |
| 2 | 01-10-2009 | | 234 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 447, lot , Strada General Magheru, nr. 4, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 12,342.20 | 12,342.20 | | | | | | |
| 3 | 01-10-2009 | | 344 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 296, lot , Intrare Dacia, nr. 6, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 12,342.20 | 12,342.20 | | | | | | |
| 4 | 01-10-2009 | | 550 | TEREN Cartier 1 Mai, parcela 16, lot 2, Strada Viilor, nr. 6, lit. BIS, bl. , in suprafata de 150 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 8,183.26 | 8,183.26 | | | | | | |
| 5 | 01-10-2009 | | 1109 | TEREN Cartier Slam Ramnic - Extindere, parcela 75, lot , Strada Nicolae Labis, nr. 15, lit. , bl. , in suprafata de 300 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 10,095.02 | 10,095.02 | | | | | | |
| 6 | 01-04-2018 | | 30720 | TEREN, Cartier Barasca, Strada Parcului, nr. 2A, in suprafata de 139 mp | RAMNICU SARAT | 1 | 3,654.43 | 3,654.43 | | | | | | |
| Total general | | | | | | | 59,063.03 | 59,063.03 | | | | | | |
| Contabilitatea mijloacelor fixe | | | | Responsabilul(subresponsabilii) mijloacelor fixe | | | | Comisia de inventariere | | Comisia de inventariere | | Comisia de inventariere | | |
| | | | | | | | | Resp.mijl.fixe | | Resp.mijl.fixe | | Resp.mijl.fixe | | |

SERVICIUL BUGET-CONTABILITATE,
CONS SUPERIOR
MANEA SIMONA
L4



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

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

Nr. 9872/14.02.2022

INFORMARE

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

certifică faptul că bunurile imobile (terenuri) situate în Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzău - prezentate în Anexa nr. 1 - nu au făcut și nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA



CERT SYSTEMS
AMG-O.C.
0930400567-SR EN ISO 9001:2015

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. Inregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 9871/14.02.2022



Catre,
Compartiment Administrare Patrimoniu

INFORMARE

privind regimul tehnic de construire al terenurilor situate in:

1. Cartier 1 Mai, parcela 16, lot 2, strada Viilor, nr. 6 bis, CF nr. 35964

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform prevederilor U.T.R. 5 din P.U.G.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Râmnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 5 din P.U.G.:

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice la locuinte/ pe str. Al. I. Cuza si str. Focsani tinand cont de importanta strazii (DN 2) se vor amplasa dotari specifice traficului intens: spatii comerciale (alimentatie publica, benzinarii), prestari servicii (croitorii, frizerii service auto), spatii cazare (hoteluri, moteluri)/ se pot autoriza lucrari de conservare sau renovare a cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica sau ambientala/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona.

Conditionari si restrictii: regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Viilor/ limita aliniament front construit nou la str. Focsani si str. Al. Ioan Cuza va fi de 13 m din axul actual al strazii/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$)
 $S_{teren} = 147\ mp / POT_{max} = 40\% / CUT_{max} = 1,2$

Echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefoane

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se vor face din strada Viilor

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0.60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

2. Cartier Anghel Saligny, parcela 296, strada Intrarea Dacia, nr. 6, CF nr. 36676

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform prevederilor U.T.R. 10 din P.U.G.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Ramnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 10 din P.U.G. :

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrări de întreținere si îmbunătățire a stării fizice si a aspectului arhitectural al locuințelor/ se pot autoriza lucrări de dezvoltare a echipării edilitare în zonă

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Intrarea Dacia cu pastrarea regimului de aliniere existent/ limită aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei drumului/ pentru constructiile existente în zona de restrictie se vor aproba numai lucrări de întreținere si consolidare care să asigure siguranța constructiilor

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se pot realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2

$S_{teren} = 300 \text{ mp} / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0$

Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefoane

Circulatia pietonilor si auto: se face din strada Intrarea Dacia

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

3. Cartier Anghel Saligny, parcela 447, strada General Magheru, nr. 4, CF nr. 35957

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Extindere cart. Anghel Saligny aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 99/26.08.2004, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, conform prevederilor P.U.Z. Extindere cart. Anghel Saligny.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Ramnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. Extindere cart. Anghel Saligny:

Permisuni: Se pot autoriza constructii noi de locuinte si functiuni complementare pe terenuri libere/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se vor realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Conditionari si restrictii: Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1 ($H_{max \text{ total}} = - / H_{max \text{ la cornisa}} = - / H_{max \text{ la coama}} = -$) / $S_{teren} = 300 \text{ mp} / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 0,6 /$ aliniament front nou construit – minim 3.0 ml fata de imprejmuirea de la strada catre interiorul parcelei

Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: se vor face din strada General Magheru

Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefoane.

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid

sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

4. Cartier Barasca, parcela -, strada Parcului, nr. 2A, CF nr. 36153

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform prevederilor U.T.R. 3 din P.U.G.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Ramnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 3 din P.U.G.:

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare

Conditionari si restrictii: regimul de aliniere este cel rezultat din profilul transversal al strazii Parcului/ limita aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei strazii Parcului/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor/ cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor la strada Parcului vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita/ parcajul se va face in interiorul proprietatii/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$) / $S_{teren} = 139\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0 /$ circulatia pietonilor si auto: se vor face din strada Parcului/ echiparea cu utilitati in zona: apa, gaze, energie electrica si telefoane/ mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu.

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

5. Cartier Extindere Slam Ramnic, parcela 75, strada Nicolae Labis, nr. 15, CF nr. 36188

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform prevederilor U.T.R. 10 din P.U.G.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Ramnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 10 din P.U.G. :

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: este cel rezultat din profilul transversal al strazii Nicolae Labis cu pastrarea regimului de aliniere existent/ limita aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei drumului/ pentru constructiile existente in zona de restrictie se vor aproba numai lucrari de intretinere si consolidare care sa asigure siguranta constructiilor

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: se pot realiza cladiri cu aspect arhitectural deosebit, care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei

Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2

$S_{teren} = 300\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0$

Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefoane

Circulatia pietonilor si auto: se face din strada Nicolae Labis

Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

6. Cartier Alecu Bagdat, parcela 288, strada George Baiculescu, nr. 17, CF nr. 35958

Conform prevederilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului local Rm.-Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de valabilitate prin Hotarirea Consiliului local Rm – Sarat nr. 82/31.03.2011, regimul tehnic de construire al terenului este urmatorul:

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2, conform prevederilor U.T.R. 9 din P.U.G.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.

Situarea imobilului: intravilan Municipiul Ramnicu Sarat.

Regimul tehnic :

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 9 din P.U.G.:

Permisuni: se pot autoriza constructii noi de locuinte sau functiuni complementare locuirii pe terenuri libere sau prin inlocuirea treptata a locuintelor parter restructurabile/ se pot autoriza lucrari de intretinere si imbunatatire a starii fizice si a aspectului arhitectural al locuintelor/ se pot autoriza lucrari de dezvoltare a echiparii edilitare in zona

Conditionari si restrictii: regimul de aliniere este cel rezultat din profilurile transversale ale strazilor/ limita aliniament front construit nou va fi conform profilului si categoriei strazii/ cladirile noi ce se vor realiza in cadrul fronturilor la strada George Baiculescu vor avea o tratare volumetrica arhitecturala deosebita care sa se incadreze in echilibrul arhitectural al zonei/ parcajul se va face in interiorul proprietatii/ inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+2 ($H_{max\ total} = - / H_{max\ la\ cornisa} = - / H_{max\ la\ coama} = -$) / $S_{teren} = 307\ mp / POT_{max} = 30\% / CUT_{max} = 1,0 /$ circulatia pietonilor si auto: se va face din strada George Baiculescu/ echiparea cu utilitati in zona: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefoane/ mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: asigurare acces auto si pietonal – cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996/ spatii verzi si plantate conform prevederilor H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 – in caz contrar se va prezenta studiu de insorire sau acord autentificat al vecinilor/ se vor respecta prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata/ parcaj in incinta/ retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine: 0,60 ml fata de hotar in cazul in care nu exista goluri in zid sau in cazul imprejmuirilor si 2 ml daca exista goluri in zid, conform prevederi Cod Civil – in caz contrar se va prezenta acordul autentificat al vecinilor/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 ml

Sef Serviciu,
ing. Teodorescu Dragos

Teodorescu



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35964 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 128454
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100108575517



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Viilor, Nr. 6Bis, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| A1 | 35964 | Din acte: 150 Masurata: 147 | Teren Imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|--|-----------|
| 41313 / 16/05/2018 | | |
| Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871, -Domeniul Privat | | |

C. Partea III. SARCINI .

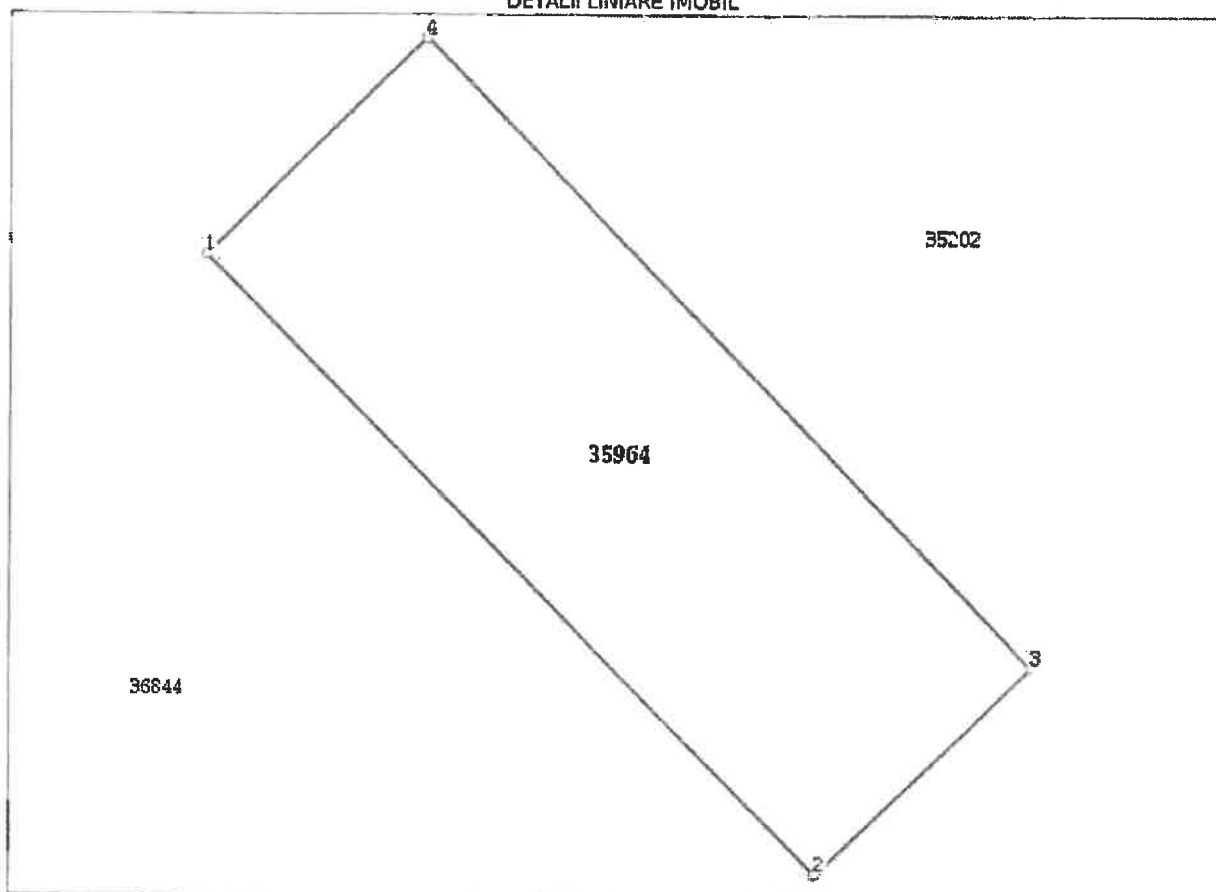
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|--------------------------------|------------------------|
| 35964 | Din acte: 150 Masurata: 147 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|--------------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | Din acte: 150 Masurata: 147 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 20.488 |
| 2 | 3 | 7.084 |
| 3 | 4 | 20.579 |
| 4 | 1 | 7.261 |

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului

**Data și ora generării,
11/10/2021, 10:57**



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

**Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier 1 Mai P 16, Lot 2
str. Viilor nr.6 bis, jud. Buzau**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
 - Identificarea evaluatorului
 - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
 - Tipul valorii
 - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
 - Inspectia bunurilor de evaluat
 - Ipoteze si ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
 - Date espre localizare; analiza zonei
 - Descrierea proprietatii
 - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
 - Metodologia de evaluare
 - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - Aaliza rezultatelor
 - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
 - Fotografii
 - Grila datelor de piata
 - Comparabile
 - Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
 - Inventar
 - Extras de carte funciara pentru informare

Willy

SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 150, masurata S = 147 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier 1Mai, P16, Lot 2, str. Viilor nr.6 bis , nr. cad.35964, intabulat in C.F. 35964 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 550, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 150 mp, masurata S = 147 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 07.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 07.11.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. 1 Mai, P 16, Lot 2 str. Viilor, nr.6 bis , Nr. cadastral 35964 | 147 | 84 | 12.348 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9485 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren, situat in intravilan Rm. Sarat, Car. 1 Mai, P 16, Lot 2, str. Viilor, nr. 6 bis, nr. cad. 35964 intabulat in C.F. 35964 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 550, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestrul asigurator solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 28603/21.10.2021 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului cu suprafata masurata $S = 147$ mp identificat cu nr. cadastral 35964 intabulat in CF 35964 a UAT Rm. Sarat, Cartierul 1 Mai P 16, Lot 23, str. Viilor nr. 6 bis, nr. inventar 550, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietata imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie

nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii: 07.11.2021.

Data inspectiei: 26.10.2021.

Data raportului: 07.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9485 lei/euro.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Rm. Sarat, dupa cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

- Inventar

- Extras de carte funciara pentru informare 128454/11.10.2021

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;

- Informatii cu privire la preturile de piata pentru cladiri si terenuri practicate in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;

- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;

- Cursul de referinta al monedei nationale.

Mentionam ca evaluatorii prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se afla proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, d-l Corbu Decebal.

Fotografiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vanzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interes fracționat va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din

procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportar (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita în Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata în prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

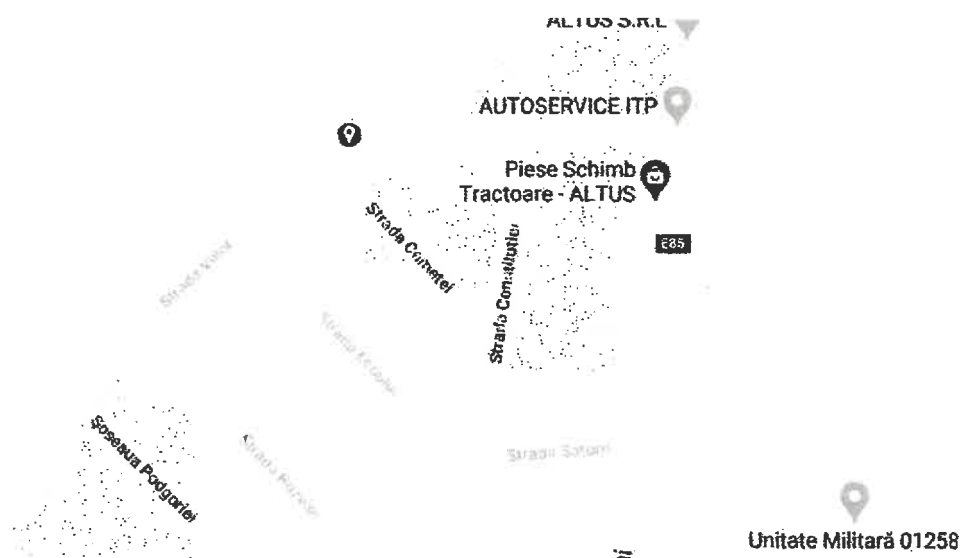
2.1. Date despre localizare; analiza zonei

Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat în mun. Rm. Sarat, Cartier 1 Mai, str. Viilor nr. 6 bis, jud. Buzau.

Zona de amplasament este zona marginasa în partea de vest est a municipiului. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul în zona se realizeaza cu mijloace de transport în comun si a autovehiculelor personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa, canal, gaze.

Accesul la proprietate este pe drum asfaltat.
Utilitati de invatamant in cartier-nu
Unitati medicale-nu
Institutii de cult-nu



2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat in Rm. Sarat

S = 147 mp

Dschidere strada: 7,20 ml

Adancime: 20,5 ml

Terenul are forma dreptunghiulara.

Pe teren este edificata o cladire cu destinatia anexa gospodarie.

Terenul este imprejmuit.

Utilitati la limita proprietatii: apa, canal, curent electric, gaze.

2.3. Descrierea amplasamentului

Tereul , are forma dreptunghiulara si este plan.

Acesul la proprietate este drum asfaltat. In zona sunt locuinte unifamiliare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietatii

Handwritten signature

imobiliare.

Tranzacțiile imobiliare în orașul Rm.Sărat precum și în zonele din vecinătate sunt bazate în primul rând pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă în străinătate, mutare în zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm.Sărat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari în regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuințe.

Analiza chirilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de celasi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Marimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chirilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriasii care întâmpina probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chirilor practicate în Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vilă 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (în zona centrală), iar la spații se depozitare 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Ingreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

‡ Tranzacții

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

‡ Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

‡ Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

‡ Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 —, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale si prestari servicii;

- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau ofertate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare

5. componentele non- imobiliare ale valorii (elemente ce definesc "personalitatea" unei proprietati). Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile. Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. 1 Mai, P 16, Lot 2 str. Viilor nr. 6 bis , Nr. cadastral 35964 | 147 | 84 | 12.348 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 07.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. 1 Mai, P 16, Lot 2 str. Viilor nr. 6 bis , Nr. cadastral 35964 | 147 | 84 | 12.348 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

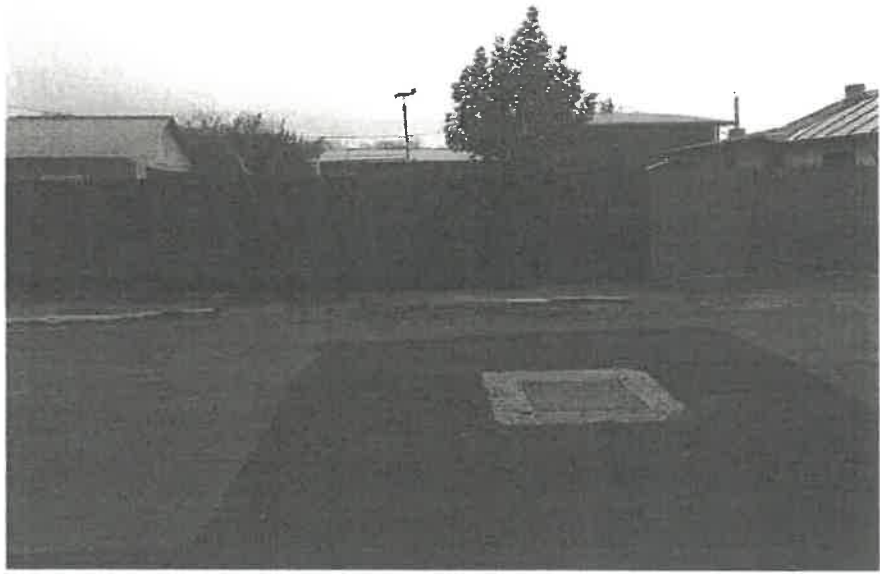
Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare



Fotografii



Clay

ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | |
|--|---|--|-------|---|-------|---|-------|
| Rm. Sarat, Cartier 1 Mai P 16, Lot 2, str. Viilor nr.6 bis, nr. Cad. 35964 | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparable | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E |
| PRET(e/mp)cu TVA | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | |
| Localizare | Str. Viilor | Str. Micsunecelor | | Str. Micsunecelor | | Str. Micsunecelor | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Suprafata teren (mp) | 147 | 780 | | 629 | | 689 | |
| Ajustare | | +20% | +3,4 | +17% | +2,89 | +18% | +3,06 |
| Pret ajustat | | 20,4 | | 19,89 | | 20,06 | |
| Acces la proprietate | Drum asfaltat | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | |
| Ajustare | | +5% | +1,02 | +5% | +0,99 | +5% | +1 |
| Pret ajustat | | 21,42 | | 20,88 | | 21,06 | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa,canal, gaze | Utilitati la poarta – apa, curent,canal gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 21,42 | | 20,88 | | 21,06 | |
| Deschidere la strada | 7,20 | 9,8 | | 21 | | 23 | |
| Ajustare | | -2% | -0,42 | -15% | -3,13 | -15% | -3,15 |
| Pret ajustat | | 21 | | 17,75 | | 17,91 | |
| Topografie | plan | plan | | plan | | plan | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 21 | | 17,75 | | 17,91 | |
| Vecinatati | bune | similare | | similare | | similare | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 21 | | 17,75 | | 17,91 | |

| | | | | |
|--|--|--|------|------|
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | | 4 | 0,75 | 0,91 |
| Ajustare totala neta(%) | | 24% | 4% | 5% |
| Ajustare totala buta absoluta(lei) | | 4,84 | 7,01 | 7,21 |
| Ajustare totala buta(%) | | 28% | 41% | 42% |
| Numar ajustari | | 3 | 3 | 3 |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 1 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta. | | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 07.11.2021 | | Vu = 21 euro/mp echiv. 103,91 lei/mp cu TVA Vu fara TVA Vu =84,17 lei/mp rotunjit 84 lei/mp 1 euro = 4, 9485 lei la data de 07.11.2021 | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 cu +20% si la comparabila C2 cu +17%, si la comparabila C3 cu +18% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru accesul la proprietate s-a facut ajustare cu +5% la comparabilele C1, C2 si C3 deoarece accesul la proprietatea subiect este mai facil;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1 cu -3% deoarece deschiderea la strada este mai mare iar la comparabila C2 si C3 s-a facut ajustare cu -15% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.

Lucy

Comparabile

1. Teren cu S = 780 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere strada 9,8 m
2. Teren cu S = 629 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 21 m
3. Teren cu S = 689 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 23 m

Informatiile au fost obtinute de la vanzator.Tel. 0722304637

Proprietati vandute la sfarsitul lunii septembrie 2021 cu 17 euro/mp cu TVA.

Amplaament comparabile



Willy

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 Direcției 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 administrației 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 inventarierei 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 domeniul, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier Florin Nicol



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidolu Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

| | | | | | | | | | |
|----|--|-----|--|------|--|-----------|-----------|--|--|
| 14 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 12, lot, Strada Cometei nr. 5, k. c. bl. , in suprafata de 300 mp. | 478 | TEREN CART 1 MAI PARCELA 12 S=300MP Strada COMETE 1782.1.12.1.1.1.300.ASANACHE MARIUS LALELELOR BL.8A/9, 1.1155, 1999-9-24, 1.1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |
| 15 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 13, lot, Strada Cometei nr. 5, k. c. bl. , in suprafata de 310 mp. | 477 | TEREN CART 1 MAI PARC.13 S=300 Strada COMETE 1782.1.13.1.1.1.34743,34743,310.19.ASANACHE LIANLI-BYTIKA si ASANACHE CORINA 1713925*04900.COMETEI, NR. 13.1.22.2013-9-20.ASANACHE CORINA - 2740205334906, 1.1.1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |
| 16 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 14, lot, Strada Cometei nr. 1, k. c. bl. in suprafata de 773 mp | 475 | TEREN CART 1 MAI PARC.14 S=773 Strada COMETE 1784.1.14.1.1.1.273.VLASCEANU GICU, IOANNEI BL.6D/27, 1.313, 1992-4-6, 1.1.1.1.1 | 1.00 | | 13.603.00 | 13.603.00 | | |
| 17 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 15, lot, Strada Ecoului nr. 2 k. c. bl. in suprafata de 251 mp | 487 | TEREN CART 1 MAI PARC.15 S=251 Strada ECOULUI 1797.1.15.1.1.1.251.ILE MELANICULINA, COSTIENI DL.5/19, 1.355, 1992-10-8, 1.1.1.1.1 | 1.00 | | 11.882.61 | 11.882.61 | | |
| 18 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 16, lot 1, Strada Vilor, nr. 6, k. A, bl. in suprafata de 150 mp | 471 | TEREN CART 1 MAI PARC.16 S=150 Strada VILOR 1801.1.16.1.1.1.150.NEACSU ADRIAN si VASILICA MELODIEI NR.2, 1.295, 1992-3-30, 1.1.1.1 | 1.00 | | 11.101.04 | 11.101.04 | | |
| 19 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 16, lot 2, Strada Vilor, nr. 6, k. B, bl. in suprafata de 150 mp | 470 | TEREN CART 1 MAI PARC.16 S=150MP Strada VILOR 1802.1.16.2.1.1.150.NEDELCO DUMITRU, VILOR, NR.25, 1.2160, 2005-11-15, 1 | 1.00 | | 11.101.00 | 11.101.00 | | |
| 20 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 17, lot, Strada Vilor, nr. 6, k. B, bl. in suprafata de 300 mp | 469 | TEREN CART 1 MAI PARC.17 S=300 Strada VILOR 1803.1.17.1.1.1.300.JALBA TANASE, VILOR NR.27, 1.311, 1992-4-8, 1.1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |
| 21 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 18, lot, Strada Vilor, nr. 6, k. C, bl. in suprafata de 300 mp | 474 | TEREN CART 1 MAI PARC.18 S=300 Strada VILOR 1804.1.18.1.1.1.300.FORT ELENA SI ILE STR.CRISAN I., 1.2699, 1997-10-27, 1.1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |
| 22 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 19, lot, Strada Constitutiei nr. 9, k. c. bl. in suprafata de 300 mp | 460 | TEREN CART 1 MAI PARC.19 S=300 Strada CONSTITUTIEI 1796.1.19.1.1.1.300.DANIILA ELENA, STR TOPUCENI 21A/3, 1.140, 2004-9-2, 1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |
| 23 | TEREN Carter 1 Mai, parcela 2, lot, Strada Ecoului, nr. 14 k. c. bl. in suprafata de 315 mp | 790 | TEREN CART 1 MAI PARC.2 S=300 Strada ECOULUI 1182.1.2.1.1.1.1247.5937.315.BUDIS MARIANA 2840902105024, CONSTITUTIEI, NR. 8.1.22.2012-9-11, 1.1.1.1 | 1.00 | | 14.202.11 | 14.202.11 | | |



Oficiul nr. Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZA

Nr. cerere 128454
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35964 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. Valor, Nr. 68bis, Jud. Buzău

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1 | 35964 | Din acte: 100 Maturată: 47 | Teren imarestruit. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 41313 / 16/05/2018 Act Administrative nr. 102, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat. 81 intabulare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871, -Domeniul Privat | A1 |

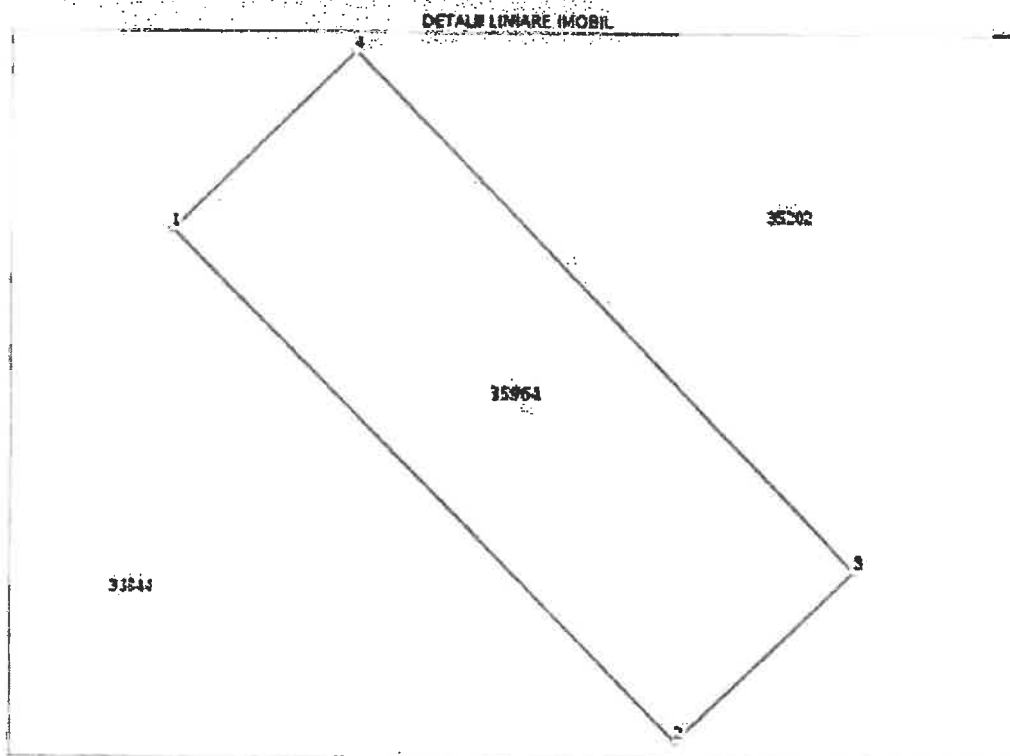
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafata (mp) [*] | Observatii / Referinta |
| 35964 | Din acte: 150 Masurata: 147 | |

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

| nr. Crt | Categoria folosinta | area utila | Suprafata (mp) | Tarfa | Parcela | Nr topo | Observatii / Referinta |
|---------|---------------------|------------|--------------------------------|-------|---------|---------|------------------------|
| 1 | curb constructii | DA | Din acte: 150 Masurata: 147 | | | | |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 20.488 |
| 2 | 3 | 7.084 |
| 3 | 4 | 20.579 |
| 4 | 1 | 7.261 |

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 459/2001, 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 otografă, 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.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

11/10/2021, 10:57



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36676 Râmnicu Sărat

| | |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 128458 |
| Ziua | 11 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2021 |

Cod verificare
100108575862



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Intrarea Dacia, Nr. 6, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 36676 | 300 | Teren împrejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 97348 / 05/08/2019 | |
| Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; | |
| B1 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | |
| 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871 | |

C. Partea III. SARCINI .

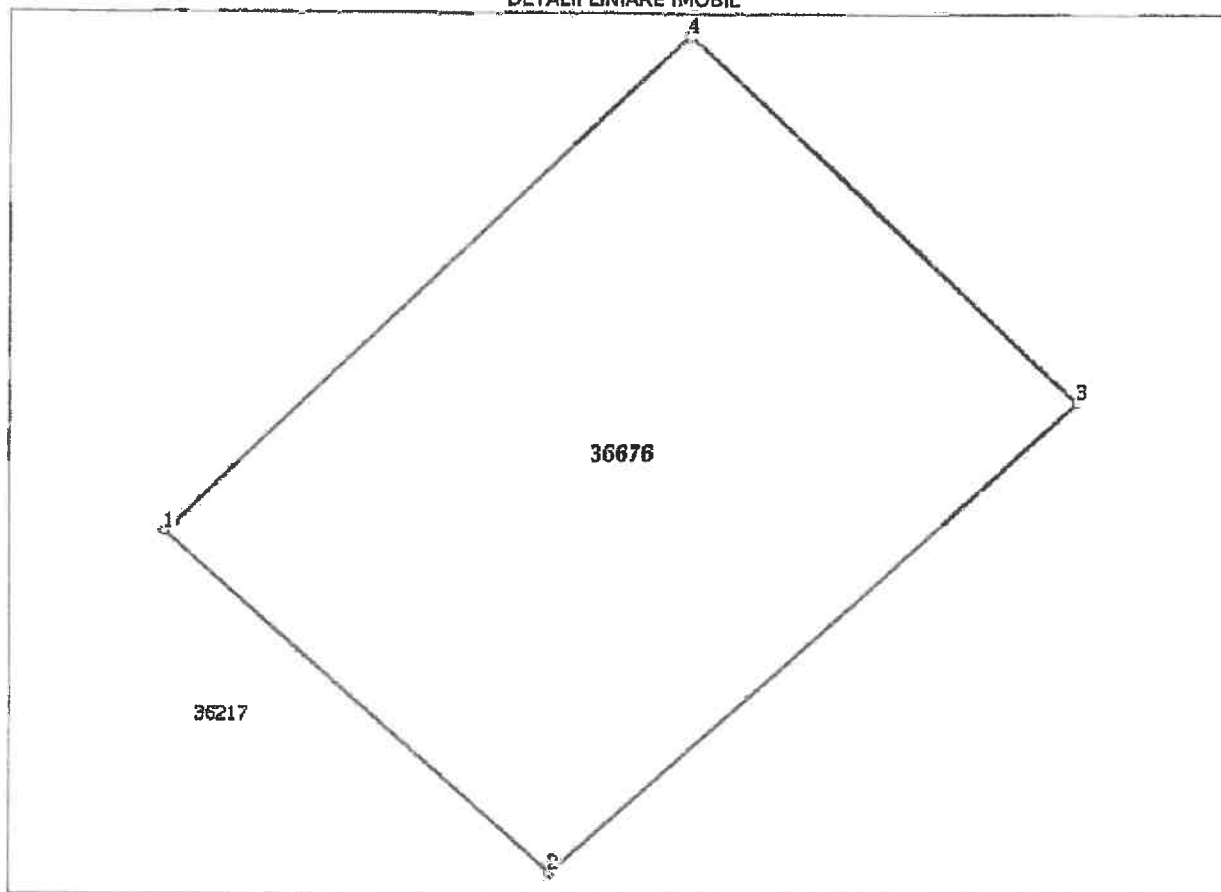
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 36676 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|----------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 300 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 14.648 |
| 2 | 3 | 20.068 |
| 3 | 4 | 15.127 |
| 4 | 1 | 20.447 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 10:58

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RM. SARAT
Intrare nr. 598/21
ziua 08 luna 11 anul 2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Anghel Saligny P 296,
str. Intrarea Dacia nr.6, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

| | |
|-------------|--|
| | Pagina de titlu |
| | Sinteza evaluarii |
| | Certificarea evaluatorului |
| I. | Termenii de referinta ai evaluarii |
| | Identificarea evaluatorului |
| | Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati |
| | Scopul evaluarii |
| | Identificarea proprietatii imobiliare subiect |
| | Tipul valorii |
| | Data evaluarii, data inspectiei, data raportului |
| | Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii |
| | Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare |
| | Inspectia bunurilor de evaluat |
| | Ipoteze si ipoteze speciale |
| | Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare |
| | Declararea conformitatii cu SEV |
| II. | Prezentarea datelor |
| | Date espre localizare; analiza zonei |
| | Descrierea proprietatii |
| | Descrierea amplasamentului |
| III. | Analiza pietei imobiliare |
| IV. | Analiza celei mai bune utilizari |
| V. | Evaluarea proprietatii |
| | Metodologia de evaluare |
| | Metode aplicate |
| VI. | Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii |
| | Aaliza rezultatelor |
| | Concluzia asupra valorii |
| VII | Anexe |
| | Fotografii |
| | Grila datelor de piata |
| | Comparabile |
| | Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019. |
| | Inventar |
| | Extras de carte funciara pentru informare |

Calu

SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 300, masurata S = 300 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Anghel Saligny, P296, str. Intrarea Dacia nr.6 , nr. cad.36676, intabulat in C.F. 36676 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 344, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 300 mp, masurata S = 300 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 03.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 04.11.2021
- 10. Valoarea de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 296, str. Intrarea Dacia nr.6 , Nr. cadastral 36676 | 300 | 63 | 18.900 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9490 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –teren, situat în intravilan Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P296, str. Intrarea Dacia nr. 6, nr. cad. 36676 intabulat în C.F.36676 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 344, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Până în prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societăți cu capital privat, administrații publice și persoane fizice.

Am realizat următoarele tipuri de rapoarte:

- evaluări pentru impozitare;
- evaluări pentru estimarea valorii de piață în vederea vânzării;
- evaluări pentru estimarea valorii de piață a unor bunuri în vederea punerii sub sechestru asigurător solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitată de Primăria Municipiului Rm. Sarat, în baza notei de comandă nr. 28603/21.10.2021 și se adresează acestuia în calitate de client și destinatar.

Denumire client: Primăria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primăria Municipiului Rm. Sarat și Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană în nici o circumstanță.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a terenului cu suprafață măsurată $S = 300$ mp identificat cu nr. cadastral 36676 intabulat în CF 36676 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Anghel Saligny P 296, str. Intrarea Dacia nr.6, nr. inventar 344, jud. Buzau, se întocmește la solicitarea clientului în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în conformitate cu cerințele clientului, decurgând din prevederile notei de comandă, reprezintă estimarea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție

nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii: 03.11.2021.

Data inspectiei: 26.10.2021.

Data raportului: 04.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9490 lei/euro.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Rm. Sarat, dupa cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Inventar
- Extras de carte funciara pentru informare 128458/11.10.2021

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;
- Informatii cu privire la preturile de piata pentru cladiri si terenuri practice in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;
- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

Mentionam ca evaluatorii prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se afla proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, d-l Corbu Decebal. Fotografiiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vânzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din

procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor– editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate(IVS 102);
- SEV 103 – Raportar(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1.Date despre localizare;analiza zonei

Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat in mun. Rm. Sarat, Cartier Anghel Salygni, str. Intrarea Dacia nr.6, jud. Buzau.

Zona de amplasament este zona marginasa in partea de est-nord est a municipiului. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul in zona se realizeaza cu mijloace de transport in comun si a autovehiculelor personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa, canal, gaze.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă în străinătate, mutare în zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm.Sarat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari în regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuințe.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de celasi tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Marimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriile care întâmpină probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate în Rm.Sarat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vilă 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (în zona centrală), iar la spații de depozitare 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonice) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare

accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

‡ Tranzacții

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

‡ Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

‡ Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

‡ Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 —, astfel:

„ Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare ”.

Permisă legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonare, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul detinut în proprietate exclusivă este localizat într-o zonă cu spații rezidențiale și prestări

servicii;

- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATI

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchirata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare

5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 296 str. Intrarea Dacia nr. 6 , Nr. cadastral 36676 | 300 | 63 | 18.900 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 03.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 296 str. Intrarea Dacia nr. 6 , Nr. cadastral 36676 | 300 | 63 | 18.900 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

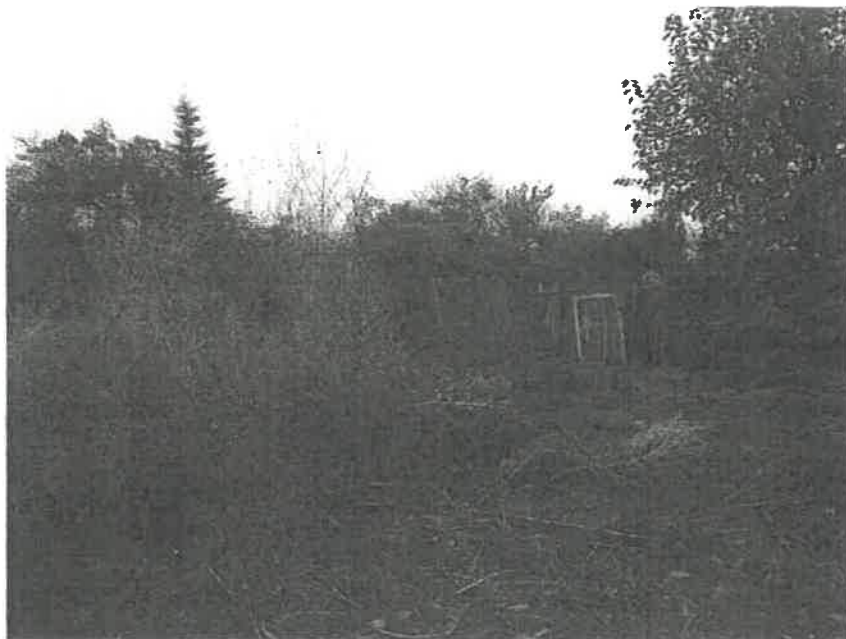
Inventar

Extras de CF pentru informare

Fotografii



Fotografii



Crany!

ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | |
|---|---|--|-------|---|-------|---|-------|
| Rm. Sarat, Cartier Anghel Saligny P 296, str. Intrarea Dacia nr.6, nr. Cad. 36676 | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparable | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E |
| PRET(e/mp)cu TVA | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | |
| Localizare | Str. Intrarea Daciei | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | |
| Ajustare | | -5% | -0,85 | -5% | -0,85 | -5% | -0,85 |
| Pret ajustat | | 16,15 | | 16,15 | | 16,15 | |
| Suprafata teren (mp) | 300 | 780 | | 629 | | 689 | |
| Ajustare | | +10% | +1,61 | +8% | +1,29 | +9% | +1,45 |
| Pret ajustat | | 17,76 | | 17,44 | | 17,6 | |
| Acces la proprietate | Drum piatra | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17,76 | | 17,44 | | 17,6 | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa,canal, gaze | Utilitati la poarta – apa, curent,canal gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17,76 | | 17,44 | | 17,6 | |
| Deschidere la strada | 15 | 9,8 | | 21 | | 23 | |
| Ajustare | | +10% | +1,77 | -10% | -1,74 | -10% | -1,76 |
| Pret ajustat | | 19,53 | | 15,7 | | 15,84 | |
| Topografie | plan | plan | | plan | | plan | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 19,53 | | 15,7 | | 15,84 | |
| Vecinatati | bune | similare | | similare | | similare | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |

| | | | | |
|--|--|---|------|-------|
| Pret ajustat | | 19,53 | 15,7 | 15,84 |
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | | 2,53 | 1,3 | 1,16 |
| Ajustare totala neta(%) | | 15% | 8% | 7% |
| Ajustare totala bruta absoluta(lei) | | 4,23 | 3,88 | 4,06 |
| Ajustare totala bruta(%) | | 25% | 23% | 24% |
| Numar ajustari | | 3 | 3 | 3 |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 2 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta. | | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 03.11.2021 | | Vu = 15,7 euro/mp echiv. 77,70 lei/mp cu TVA Vu fara TVA Vu =62,93 lei/mp rotunjit 63 lei/mp 1 euro = 4, 9490 lei la data de 03.11.2021 | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila C1, C2, C3 cu -5% deoarece comparabilele sunt situate mai bine decat subiectul;
- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 cu +10% si la comparabila C2 cu +8%, si la comparabila C3 cu +9% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1 cu +10% deoarece deschiderea la strada este mai mica iar la comparabila C2 si C3 s-a facut ajustare cu -10% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.

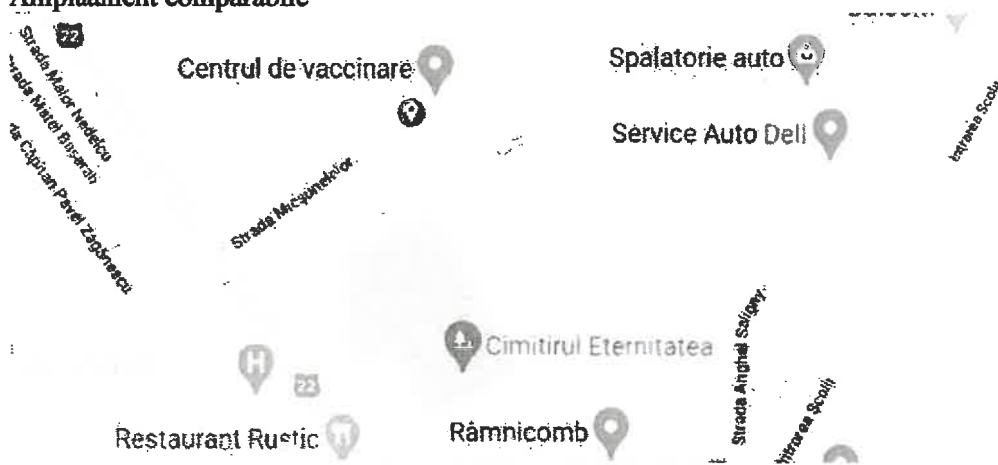
Comparabile

1. Teren cu S = 780 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere strada 9,8 m
2. Teren cu S = 629 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 21 m
3. Teren cu S = 689 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 23 m

Informatiile au fost obtinute de la vanzator.Tel. 0722304637

Proprietati vandute la sfarsitul lunii septembrie 2021 cu 17 euro/mp cu TVA.

Amplaament comparabile



Amly

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 sesiunea de lucru ordinara in data de **28.03.2019**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
 - raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației 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 sesiune al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sesiunile din iunie 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 în 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 în 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 afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale

în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier Florin



Contrasemnare,
Secretar,
Vagyas-Davidolu Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 36676 Râmnicu Sărat

Nr. loterie 128456
Zona 11
Lotul 10
Anul 2021
Cod unic de
100108579862



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. Intrarea Dacia, Nr. 6, Jud. Buzău

| Nr. crt. | Nr. cadastral topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|----------|--------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 36676 | 350 | Teren intravilan. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|-----------|
| 97348 / 05/08/2019 Act Administrativ nr. 10... din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat; B2 Incabulare, drept de PROPRIETATE-domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 11-MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF 2406871 | A1 |

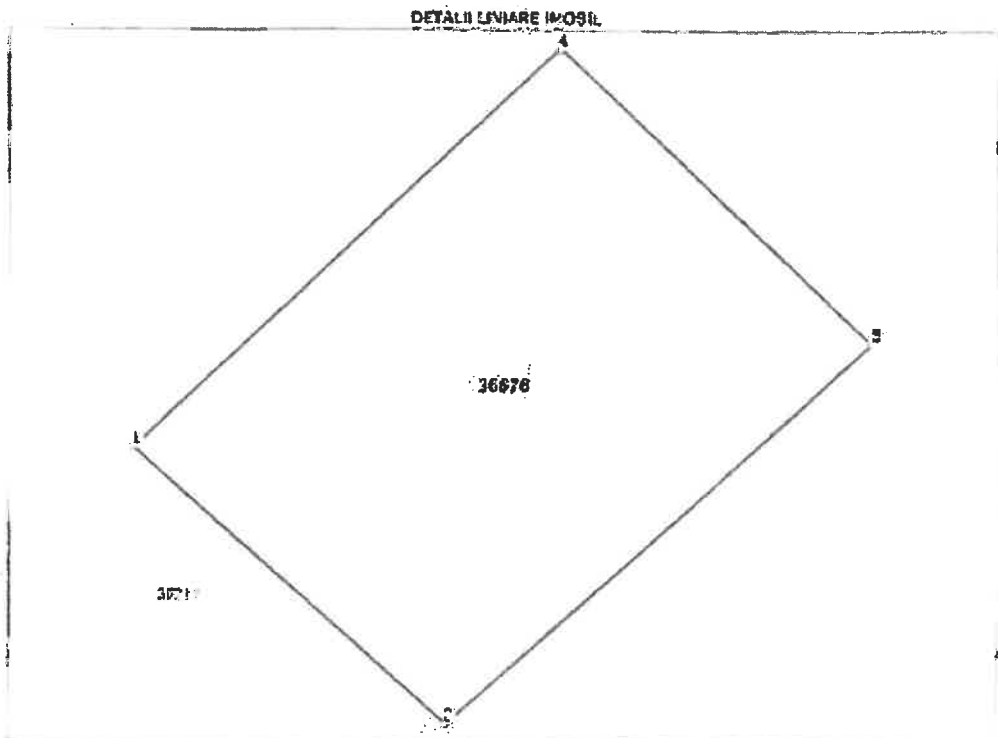
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 36676 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. Ct. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tara | Parcela | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|----------------------|------------|----------------|------|---------|----------|------------------------|
| 1 | cultură constructivă | DA | 300 | | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment r (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 14,648 |
| 2 | 3 | 20,068 |
| 3 | 4 | 15,127 |
| 4 | 1 | 20,447 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Cărte Funciară Nr. 36676 Comună/Oras/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP 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 clografică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

11/10/2021, 10:58



ANCP
NATIONAL AGENCY FOR
CADASTRAL AND REAL ESTATE
PUBLICITY

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35957 Râmnicu Sărat

| | |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 128462 |
| Ziua | 11 |
| Luna | 10 |
| Anul | 2021 |

Cod verificare
100108576130



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str General Magheru, Nr. 4, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 35957 | 300 | Teren imprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 41369 / 16/05/2018 | |
| Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871 | |

C. Partea III. SARCINI .

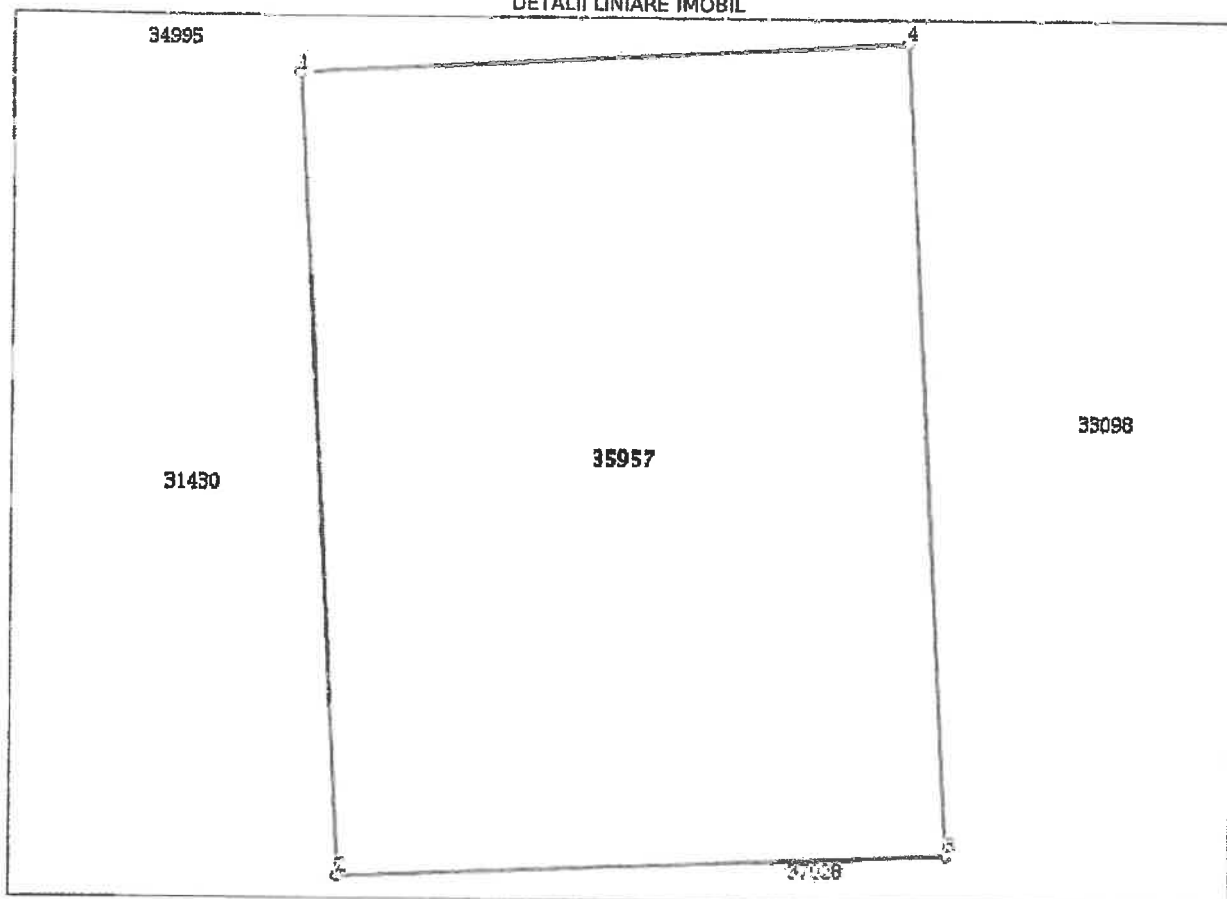
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 35957 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 300 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 19.868 |
| 2 | 3 | 15.011 |
| 3 | 4 | 20.118 |
| 4 | 1 | 15.002 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 10:59

| | | |
|-----------------------|---------|-----------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI | | |
| RM. SARAT | | |
| Intrare nr. | | |
| ziua. 08 | luna 11 | anul 2021 |

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Anghel . Saligny P 447,
str. General Magheru nr.4, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
 - Identificarea evaluatorului
 - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
 - Tipul valorii
 - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
 - Inspectia bunurilor de evaluat
 - Ipozeze si ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
 - Date espre localizare; analiza zonei
 - Descrierea proprietatii
 - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
 - Metodologia de evaluare
 - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - Aaliza rezultatelor
 - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
 - Fotografii
 - Grila datelor de piata
 - Comparabile
 - Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
 - Inventar
 - Extras de carte funciara pentru informare

INTRODUCERE

SINTEZA EVALUARI

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 300, masurata S = 300 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Anghel Saligny, P447, str. General Magheru nr.4 , nr. cad.35957, intabulat in C.F. 35957 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 234, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 300 mp, masurata S = 300 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 04.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 05.11.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 447, str. General Magheru nr. 4 , Nr. cadastral 35957 | 300 | 54 | 16.200 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9486 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren, situat in intravilan Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P447, str. General Magheru nr. 4 , nr. cad. 35957 intabulat in C.F.35957 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 234, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat , administratii publice si persoane fizice, urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestru asigurator solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 28603/21.10.2021 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect.

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului cu suprafata masurata $S = 300$ mp identificat cu nr. cadastral 35957 intabulat in CF 35957 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Anghel Saligny P 447, str. General Magheru nr. 4, nr. inventar 234, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietata imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cumostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: 04.11.2021.

Data inspecției: 26.10.2021.

Data raportului: 05.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9486 lei/euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către primărie și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Evaluatorul a efectuat propriile investigații pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratețea evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost documentele și informațiile puse la dispoziție Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Rm. Sarat, după cum urmează:

Documente care atestă dreptul de proprietate

- Hotărârea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Inventar
- Extras de carte funciara pentru informare 128462/11.10.2021

Alte informații necesare obținute de evaluator sau deținute în baza proprie de date referitoare la piața imobiliară, respectiv:

- Studii, date și informații privind piața imobiliară;
- Informații cu privire la prețurile de piață pentru clădiri și terenuri practicate în zonele în care sunt amplasate proprietățile de evaluat;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției amplasamentelor;
- Cursul de referință al monedei naționale.

Mentionăm că evaluatorii prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent în prezenta lucrare ca ipoteză de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiză a pietei specifice din localitatea și zona în care se află proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl. Corbu Decebal. Fotografiiile atasate reprezintă situația de la data inspecției.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vanzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietate 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.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își



asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, nicideată și în nici o circumstanță. Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate(IVS 102);
- SEV 103 – Raportar(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1.Date despre localizare;analiza zonei

Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat in mun. Rm. Sarat, Cartier Angel Salygni, str. General Magheru nr. 4, jud. Buzau.

Zona de amplasament este zona marginasa in partea de est-nord est a municipiului. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul in zona se realizeaza cu mijloace de transport in comun si a autovehiculelor personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa.

Utilitati de invatamant in cartier-nu

din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitori in domeniu.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri in zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există deasemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași in această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc in blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere in oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței in urma solicitării prin incredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt in general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente in primul rad.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă in străinătate, mutare in zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite in utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

In Rm.Sarat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari in regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuinte.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Mărimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriasii care întâmpină probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate in Rm.Sarat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuinte unifamiliale in blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vila 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (in zona centrală), iar la spații se depozită 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

In ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

In această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) in special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.



Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

‡ Tranzacții

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

‡ Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

‡ Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

‡ Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 –, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale si prestari servicii;
 - imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.
- Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierii si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);

4. utilizare/zonare

5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 447 str. General Magheru nr. 4 , Nr. cadastral 35957 | 300 | 54 | 16.200 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 04.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Anghel Saligny, P 447 str. General Magheru nr. 4 , Nr. cadastral 35957 | 300 | 54 | 16.200 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare

Fotografii



Fotografii



ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|-------|---|-------|---|-------|
| Rm. Sarat, Cartier Anghel Saligny P 447, str. General Magheru nr. 4, nr. Cad. 35957 | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparabile | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E |
| PRET(e/mp)cu TVA | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | |
| Localizare | Str. Intrarea Daciei | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | |
| Ajustare | | -5% | -0,85 | -5% | -0,85 | -5% | -0,85 |
| Pret ajustat | | 16,15 | | 16,15 | | 16,15 | |
| Suprafata teren (mp) | 300 | 780 | | 629 | | 689 | |
| Ajustare | | +10% | +1,61 | +8% | +1,29 | +9% | +1,45 |
| Pret ajustat | | 17,76 | | 17,44 | | 17,6 | |
| Acces la proprietate | Drum piatra | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 17,76 | | 17,44 | | 17,6 | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa | Utilitati la poarta – apa, curent,canal gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | |
| Ajustare | | -14% | -2,48 | -14% | -2,44 | -14% | -2,46 |
| Pret ajustat | | 15,28 | | 15 | | 15,14 | |
| Deschidere la strada | 15 | 9,8 | | 21 | | 23 | |
| Ajustare | | +10% | +1,52 | -10% | -1,5 | -10% | -1,51 |
| Pret ajustat | | 16,8 | | 13,5 | | 13,63 | |
| Topografie | plan | plan | | plan | | plan | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 16,8 | | 13,5 | | 13,63 | |
| Vecinatati | bune | similare | | similare | | similare | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|---|------|---|-------|---|
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 16,8 | | 13,5 | | 13,63 | |
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | | 0,2 | | 3,5 | | 3,37 | |
| Ajustare totala neta(%) | | 1% | | 21% | | 20% | |
| Ajustare totala bruta absoluta(lei) | | 6,46 | | 6,08 | | 6,27 | |
| Ajustare totala bruta(%) | | 38% | | 36% | | 37% | |
| Numar ajustari | | 4 | | 4 | | 4 | |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 2 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta. | | | | | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 04.11.2021 | | Vu = 13,5 euro/mp echiv. 66,8 lei/mp cu TVA Vu fara TVA Vu =54,11 lei/mp rotunjit 54 lei/mp 1 euro = 4, 9486 lei la data de 04.11.2021 | | | | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila C1, C2, C3 cu -5% deoarece comparabilele sunt situate mai bine decat subiectul;
- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 cu +10% si la comparabila C2 cu +8%, si la comparabila C3 cu +9% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1 cu +10% deoarece deschiderea la strada este mai mica iar la comparabila C2 si C3 s-a facut ajustare cu -10% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.

Comparabile

1. Teren cu S = 780 mp, str. Micsunelilor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere strada 9,8 m
2. Teren cu S = 629 mp, str. Micsunelilor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 21 m
3. Teren cu S = 689 mp, str. Micsunelilor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 23 m

Informatiile au fost obtinute de la vanzator.Tel. 0722304637

Proprietati vandute la sfarsitul lunii septembrie 2021 cu 17 euro/mp cu TVA.

Amplasament comparabile



Handwritten signature

HOTARARE

privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc 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 ordinară în data de 28.03.2019;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
 - raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
 - avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
 - prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
 - prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
 - modificările intervenite în Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptării HCL nr.101/29.03.2018;
 - prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele 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, republicată, actualizată;
- Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

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

Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La intrarea în vigoare a prezentei hotărâri HCL nr.101/29.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale

în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier Florin Niculescu



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidovici Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

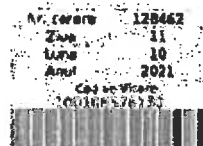
| | | | | | | | | | |
|-----|--|-----|--|------|-----------|--|--|-----------|--|
| | Strada General Magheru nr. 12, M. bl. in suprafata de 300 mp | | 261,4,443,1,1,0,0,300,RIUBU MAMUTU BANU MALCEA, NR.4,1,2148,2005-11-15,1,1,1,1,1 | | | | | | |
| 676 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 445, lot Strada General Magheru nr. 8-11, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 445 S=300MP Strada: GENERAL MAGHERU 258,4,445,1,1,1,0,0,300,GAYRILA SANDA LALELELOR, 15,1,29,2015-02-23,1,1,1,1,1 | 1,00 | 18,710,00 | | | 18,710,00 | |
| 677 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 446, lot Strada General Magheru nr. 6-11, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 446 S=300MP Strada: GENERAL MAGHERU 300,4,446,1,1,2,0,0,300,BLEANDA GABI FLORENTIN, 1880530105032, GHIOCELULUI, NR. 25A, 6,10049,2007-7-2,1,1,1,1,1 | 1,00 | 12,710,00 | | | 12,710,00 | |
| 678 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 447, lot Strada General Magheru nr. 4, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 447 S=300MP Strada: GENERAL MAGHERU 277,4,447,1,1,1,0,0,300,1930-1-1-1 | 1,00 | 16,710,00 | | | 16,710,00 | |
| 679 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 448, lot Strada General Magheru nr. 2, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 448 S=300MP Strada: GENERAL MAGHERU 278,4,448,1,1,1,0,0,300,BARBU MARIAN VIOREL PIETEL 10 AP 25,1,2484,2007-10-3,1,1,1,1,1 | 1,00 | 18,710,00 | | | 18,710,00 | |
| 680 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 449, lot Strada Nicolae Titulescu nr. 29, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 449 S=300MP Strada: NICOLAE TITULESCU 237,4,449,1,1,1,0,0,300,RAILEANU GEORGETA PITARESEI, NR.4,1,2089,2005-10-6,1,1,1,1,1 | 1,00 | 10,710,00 | | | 10,710,00 | |
| 681 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 450, lot Strada Nicolae Titulescu nr. 27, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 450 S=300MP Strada: NICOLAE TITULESCU 238,4,450,1,1,1,0,0,300,60,RAILEANU TEODORINA M. LIMNESCU, NR 10,1,2070,2005-6-10,1,1,1,1,1 | 1,00 | 10,710,00 | | | 10,710,00 | |
| 682 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 451, lot Strada Nicolae Titulescu nr. 25, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 451 S=300MP Strada: NICOLAE TITULESCU 262,4,451,1,1,1,0,0,300,UNTEA DANUT si UNTEA CORNELIA ANCHEL SALIGNY, 25,1,10,2016-3-28,1,1,1,1,1 | 1,00 | 10,710,00 | | | 10,710,00 | |
| 683 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 452, lot Strada Nicolae Titulescu nr. 23, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 452 S=300MP Strada: NICOLAE TITULESCU 265,4,452,1,1,1,0,0,300,GHERGHE GABRIELA DREPTATI, NR. 1,1,2994,2006-4-10,1,1,1,1,1 | 1,00 | 10,710,00 | | | 10,710,00 | |
| 684 | TEREN Cartier Anghel Saligny, parcela 453, lot Strada Nicolae Titulescu nr. 21, bl. in suprafata de 300 mp | 300 | TEREN CART.A.SALIGNY PARCELA 453 S=300MP Strada: NICOLAE TITULESCU 268,4,453,1,1,1,0,0,300,POENARU IOANEL GHIOCELULUI, NR 5,1,2429,2008-8-10,1,1,1,1,1 | 1,00 | 10,710,00 | | | 10,710,00 | |



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35937 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. General Moșanu, Nr. 4, Jud. Buzau

| Nr. Crt. | Nr. cadastral topografic | Suprafață (mp) | Observații / Referințe |
|----------|--------------------------|----------------|------------------------|
| AI | 35937 | 300 | teren împreună: |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 41369 / 16/05/2018 | |
| Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat. | |
| B. Intabulare: drept de PROPRIETATE PRIVATA: dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 | |
| 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, CIF 2406871 | |

C. Partea III. SARCINI

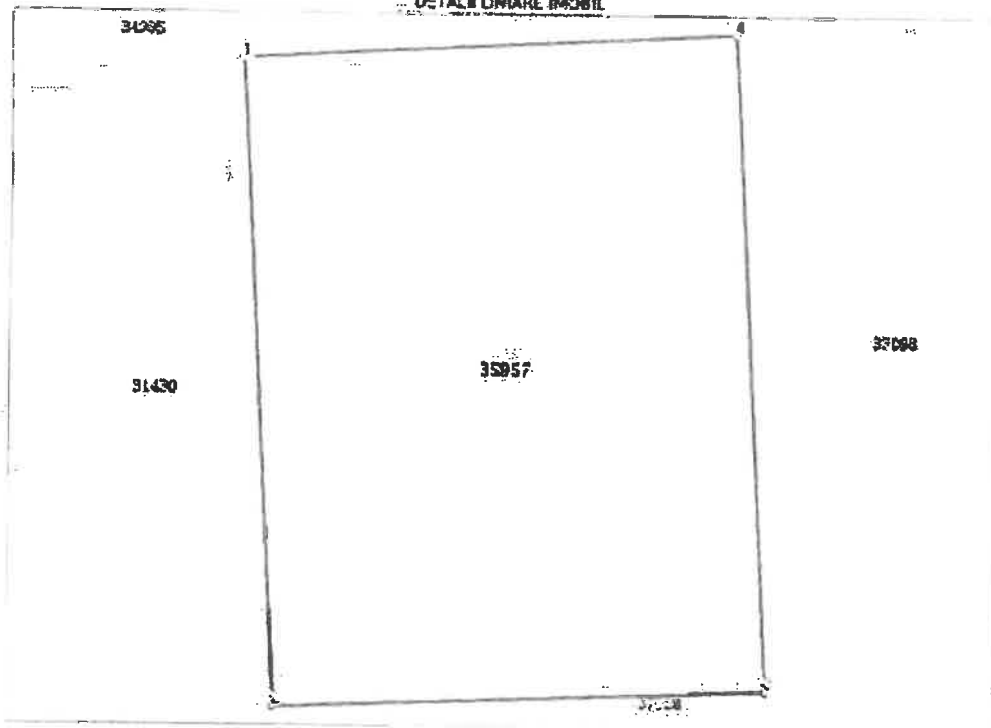
| Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp) | Observații / Referințe |
|--------------|----------------|------------------------|
| 35957 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LUMARE MOBIL



Date referitoare la teren

| Nr. Ct. | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curti construcții | DA | 300 | | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment = (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 10.868 |
| 2 | 3 | 15.011 |
| 3 | 4 | 20.118 |
| 4 | 1 | 15.002 |

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciara activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 17 din Legea nr. 455/2003, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și proceduri administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură dactilografică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

11/10/2021, 10:59



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36153 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 17947
Ziua 10
Luna 02
Anul 2022

Cod verificare

100113060957



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Parcului, Nr. 2A, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 36153 | 139 | Teren neimprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 58731 / 13/07/2018 Act Administrativ nr. 68, din 28/02/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT , CIF:2406871, domeniul privat | A1 |
| 107686 / 06/12/2018 Act Administrativ nr. 68, din 28/02/2018 emis de Consiliul Local al Mun. Ramnicu Sarat; B2 -Se noteaza indreptare eroare materiala in sensul ca imobilul este proprietate privata. | A1 |
| 17947 / 10/02/2022 Act Administrativ nr. 80, din 28/03/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; B3 Se noteaza justificarea inscrierii provizorii si inscrierea dreptului de proprietate in favoarea propeitarului de la BII+1 | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

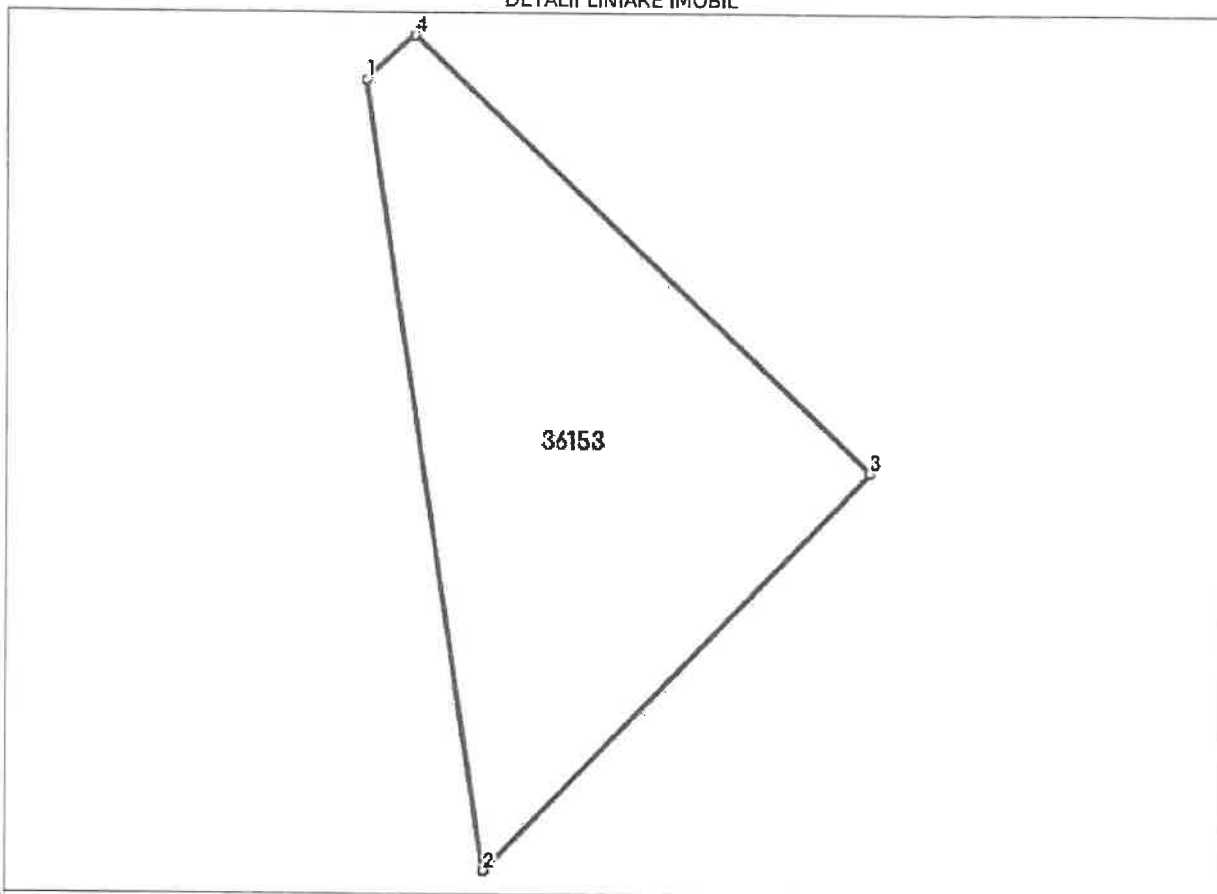
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 36153 | 139 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 139 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 21.284 |
| 2 | 3 | 14.72 |
| 3 | 4 | 16.753 |
| 4 | 1 | 1.739 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
10-02-2022

Asistent Registrator,
DENISA BACIU

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100113060957

Incheiere Nr. 17947 / 10-02-2022

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

Dosarul nr. 17947 / 10-02-2022

INCHEIERE Nr. 17947**Registrator: ION-TIBERIUS MUREA****Asistent: DENISA BACIU**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT domiciliat in - privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.80/28-03-2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36153, inscris in cartea funciara 36153 UAT Râmnicu Sărat avand proprietarii: MUNICIPIUL RAMNICU SARAT in cota de 1/1 de sub B.1;

- se noteaza justificarea inscrierii provizorii si inscrierea dreptului de proprietate in favoarea prorpeitarului de la BII+1 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 36153 UAT Râmnicu Sărat;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
TOFAN ADRIAN FLORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

| | | |
|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Data soluționării, | Registrator, | Asistent Registrator, |
| 10-02-2022 | ION-TIBERIUS MUREA | DENISA BACIU |

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

| | | |
|-----------------------|-------|-----------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI | | |
| RM. SARAT | | |
| Intrare nr. | 37829 | |
| ziua | 11 | anul 2021 |

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Barasca,
str. Parcului nr. 2A, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
 - Identificarea evaluatorului
 - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
 - Tipul valorii
 - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
 - Inspectia bunurilor de evaluat
 - Ipozeze si ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
 - Date espre localizare; analiza zonei
 - Descrierea proprietatii
 - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
 - Metodologia de evaluare
 - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - Analiza rezultatelor
 - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
 - Fotografii
 - Grila datelor de piata
 - Comparabile
 - Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
 - Inventar
 - Extras de carte funciara pentru informare

Calix

SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 139, masurata S = 139 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Barasca, str. Parcului nr. 2A , nr. cad.36153, intabulat in C.F. 36153 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 30720, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 139 mp, masurata S = 139 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8.Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 08.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 08.11.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Barasca, str. Parcului nr. 2A , Nr. cadastral 36153 | 139 | 51 | 7.089 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9485 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren, situat in intravilan Rm. Sarat, Car. Barasca, str. Parcului nr. 2A , nr. cad. 36153 intabulat in C.F.36153 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 30720, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestru asigurator solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 28603/21.10.2021 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului cu suprafata masurata $S = 139$ mp identificat cu nr. cadastral 36153 intabulat in CF 36153 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Barasca, str. Parcului nr. 2A, nr. inventar 30720, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietata imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii: 08.11.2021.

Data inspectiei: 26.10.2021.

Data raportului: 08.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9485 lei/euro.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Rm. Sarat, dupa cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

- Inventar

- Extras de carte funciara pentru informare 128463/11.10.2021

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;

- Informatii cu privire la preturile de piata pentru cladiri si terenuri practicate in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;

- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;

- Cursul de referinta al monedei nationale.

Mentionam ca evaluatorii prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se afla proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, d-l Corbu Decebal. Fotografiiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vanzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și-au amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportar (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina scama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- intocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre localizare; analiza zonei

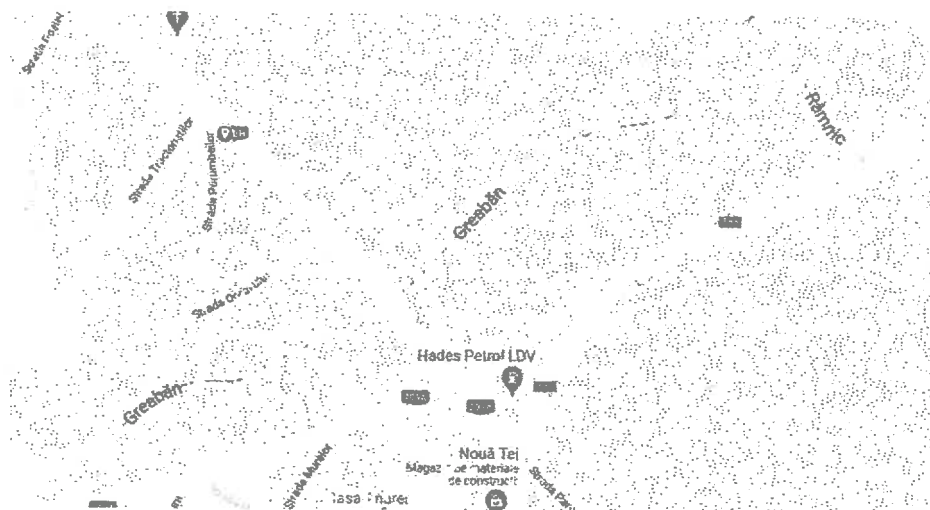
Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat in mun. Rm. Sarat, Cartier Barasca, str. Parcului nr. 2A, jud. Buzau.

Proprietatea este amplasata intr-o zona marginasa in partea de vest a municipiului, este amplasat pe DJ 203 H, pe partea stanga in sensul e mers, Rm. Sarat - Topliceni. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul in zona se realizeaza cu traport in comun si autovehicule personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa, canal.

Utilitati de invatamant in cartier- nu

Unitati medicale- nu



2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat in Rm. Sarat

S = 139 mp

Terenul are deschidere la str. Parcului si str. Porumbeilor, este pe colt , are forma de trapez dreptunghic cu latura mica de 1,73 m si latura mare de 14,72 m.

Deschiderea la str. Porumbeilor este: 21,28 m

Deschiderea la str. Parcului este: 16,75 m

Terenul nu este imprejmuit.

Terenul are forma de trapez dreptunghic si este plan.

Terenul are deschidere la doua strazi.

Terenul este liber, nu sunt constructii pe el.

Utilitati: apa , canal, curent electric.

2.3. Descrierea amplasamentului

Terenul este liber, are forma e trapez si este plan.

Acesul la proprietate este drum asfaltat. In zona sunt locuinte unifamiliare si spatii prestari servicii.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietatii imobiliare.

Handwritten signature in blue ink.

Tranzacțiile imobiliare în orașul Rm.Sărat precum și în zonele din vecinătate sunt bazate în primul rând pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor în domeniu.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă în străinătate, mutare în zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm.Sărat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari în regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuințe.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Marimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriasii care întâmpină probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate în Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vilă 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (în zona centrală), iar la spații se depozită 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa

locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Ingreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

† Tranzacții

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

† Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

† Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

† Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 –, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin

demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale si prestari servicii.

- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii .

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului , forma si zona, este cea cu destinatie comerciala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata , a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau ofertate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analizarea diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriată sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.
Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Barasca, str. Parcului nr. 2A , Nr. cadastral 36153 | 139 | 51 | 7.089 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 08.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Barasca, str. Parcului nr. 2A , Nr. cadastral 36153 | 139 | 51 | 7.089 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare



Fotografii



Alina

ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | |
|---|--|---|-------|--|-------|--|-------|
| Rm. Sarat, Cartier Barasca , str. Parcului nr. 2A, nr. Cad. 36153 | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparabile | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E |
| PRET(e/mp) fara TVA | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut 04.2021 | | Vandut 04.2021 | | Vandut 04.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut apr.2021 | | Vandut apr.2021 | | Vandut apr.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | |
| Localizare | Str. Parcului | Str. Stupinei | | Str. Stupinei | | Str. Stupinei | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Suprafata teren (mp) | 139 | 600 | | 600 | | 600 | |
| Ajustare | | +10% | +1,12 | +10% | +1,12 | +10% | +1,12 |
| Pret ajustat | | 12,37 | | 12,37 | | 12,37 | |
| Acces la proprietate | Drum asfaltat | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | |
| Ajustare | | +5% | +0,61 | +5% | +0,61 | +5% | +0,61 |
| Pret ajustat | | 12,98 | | 12,98 | | 12,98 | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa,canal, | Utilitati la poarta – apa, curent,canal Gaze la 150 m | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, Gaze la 150 m | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, Gaze la 150 m | |
| Ajustare | | -7% | -0,90 | -7% | -0,90 | -7% | -0,90 |
| Pret ajustat | | 12,08 | | 12,08 | | 12,08 | |
| Deschidere la strada | 16,75 | 20,5 | | 20,5 | | 20,5 | |
| Ajustare | | -5% | -0,60 | -5% | -0,60 | -5% | -0,60 |
| Pret ajustat | | 11,48 | | 11,48 | | 11,48 | |
| Topografie,forma geometrica | Plan, forma neregulata | Plan, forma regulata | | Plan, forma regulata | | Plan,forma regulata | |
| Ajustare | | -10% | -1,14 | -10% | -1,14 | -10% | -1,14 |
| Pret ajustat | | 10,34 | | 10,34 | | 10,34 | |
| Vecinatati | bune | similare | | similsre | | similsre | |

| | | | | | | |
|--|---|---|-------|---|-------|---|
| Ajustare | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | 10,34 | | 10,34 | | 10,34 | |
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | 0,91 | | 0,91 | | 0,91 | |
| Ajustare totala neta(%) | 7% | | 7% | | 7% | |
| Ajustare totala buta absoluta(lei) | 4,37 | | 4,37 | | 4,37 | |
| Ajustare totala buta(%) | 35% | | 35% | | 35% | |
| Numar ajustari | 5 | | 5 | | 5 | |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 1,2 si 3 deoarece au aceasi ajustare totala bruta. | | | | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 08.11.2021 | Vn = 10,34 euro/mp echiv. 51,16 lei/mp rotunjit Vu =51 lei/mp 1 euro = 4, 9485 lei la data de 08.11.2021 | | | | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1,C2 si C3 cu +10% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru acces la proprietate s-a facut ajustare cu +5% deoarece accesul la subiect este mai facil;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1, C2 si C3 cu -5% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.
- Pentru forma geometrica a terenului s-a facut ajustare cu -10% deoarece forma terenului comparabilelor este regulata.

Jucy

Comparabile

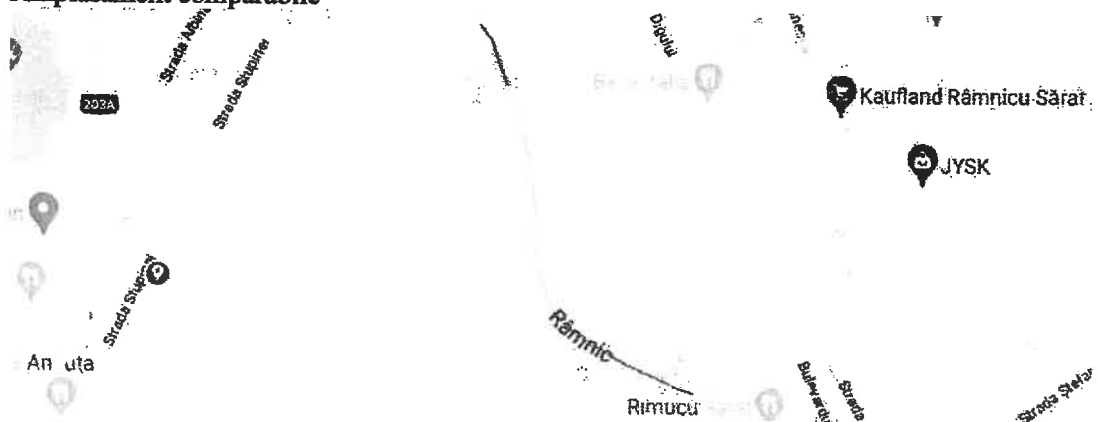
Terenuri vandute in aprilie 2021 cu 12,5 euro/mp (7 terenuri e aproximativ 600 mp fiecare) situate in Rm. Sarat, str. Stupinei, Car. Barasca), vis-a-vis de Hanul Poienita. Front stradal 20,5 mp.

Informatie de la unul din cumparatori. Tel. 0724773484

Proprietatile sunt situate in sud-vestul municipiului. Accesul la proprietati se face pe strada Stupinei care este asfaltata si apoi pe un drum de servitute partial cu balast.

Informatiile au fost obtinute de la vanzator. Tel. 0722304637

Amplasament comparabile



Handwritten signature in blue ink.

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 Direcției 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 administrației 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 către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier Florin Nicol



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidou Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

| | | | | | | | |
|----------------------------|---|-------|---|------|--|-----------|----------|
| 179 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 5 S=300 | 717 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 5 S=300 | 1.00 | | 7161.78 | 7161.78 |
| 180 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 6 S=300 | 717 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 6 S=300 | 1.00 | | 7161.78 | 7161.78 |
| 180 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 7 S=300MP | 717 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 7 S=300MP | 1.00 | | 7161.78 | 7161.78 |
| 181 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 8 S=275MP | 717 | TEREN CARTIER BARASCA PARCELA 8 S=275MP | 1.00 | | 8539.30 | 8539.30 |
| 182 | TEREN HOTEL SPORTIV S=1625 MP | 7144 | TEREN HOTEL SPORTIV S=1625 MP Strada STADIONULUI | 1.00 | | 87167.37 | 87167.37 |
| 183 | TEREN PLOPILOR NR 12 S=192MP | 2113 | TEREN PLOPILOR NR.12 S=192MP | 1.00 | | 1431.83 | 1431.83 |
| 184 | TEREN Str. Parcului nr. 2A (in suprafata de 139 mp) | 30129 | Strada PARCULUI P.P.1.1.1.36153.38153.139.000006 5 68.2018 2 28.0.0.0.0.0.0.0 | 1.00 | | 3162.99 | 3162.99 |
| 185 | TEREN STR.PARCULUI NR.1 S=1884MP | 470 | TEREN STR.PARCULUI NR.1 S=1884MP | 1.00 | | 40726.1 | 40726.21 |
| 186 | TEREN STR.PARCULUI NR.38A S=300MP | 1107 | TEREN STR.PARCULUI NR.38A S=300MP | 1.00 | | 7101.08 | 7101.08 |
| 187 | TEREN STR.PARCULUI NR.38B S=300MP | 41 | TEREN STR.PARCULUI NR.38B S=300MP | 1.00 | | 7101.08 | 7101.08 |
| 188 | Teren str Porumbelor nr 11 S=361mp | 2211 | Teren str Porumbelor nr 11 S=361mp | 1.00 | | 9281.51 | 9281.51 |
| 189 | Teren str Porumbelor nr 13 S=360mp | 2221 | Teren str Porumbelor nr 13 S=360mp | 1.00 | | 8521.76 | 8521.76 |
| 190 | TEREN STR STADIONULUI NR.1 S=1625MP | 1010 | TEREN STR STADIONULUI NR.1 S=1625MP Strada STADIONULUI | 1.00 | | 88324.14 | 88324.14 |
| Total RAMNICU SARAT | | | | | | 116183.77 | |
| Total CART. BARASCA | | | | | | 316183.77 | |




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36188 Râmnicu Sărat

| | |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere | 17952 |
| Ziua | 10 |
| Luna | 02 |
| Anul | 2022 |
| Cod verificare 100113061699 | |



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Nicolae Labis, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|------------------------|
| A1 | 36188 | | 300 | Teren neimprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|--|---|-----------|
| 58723 / 13/07/2018 | | |
| Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; | | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE -domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT , CIF:2406871 | A1 |
| 17952 / 10/02/2022 | | |
| Act Administrativ nr. 80, din 28/03/2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat; | | |
| B2 | se noteaza justificarea inscrierii provizorii | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

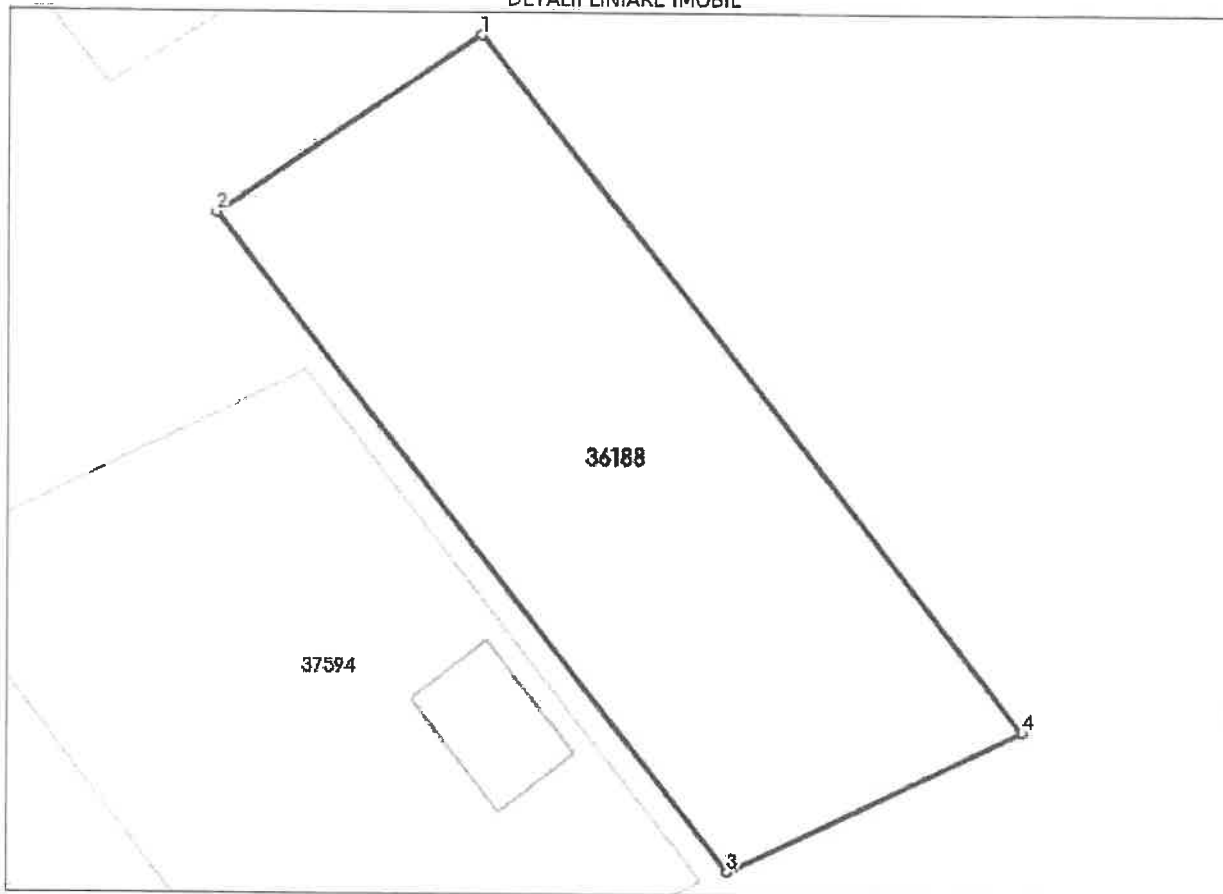
| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 36188 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 300 | - | 75 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 10.56 |
| 2 | 3 | 27.59 |
| 3 | 4 | 10.866 |
| 4 | 1 | 29.196 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 251P.

Data soluționării,
10-02-2022

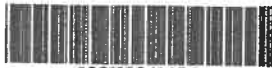
Asistent Registrator,
MARIA TESLEA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



100113061699

Incheiere Nr. 17952 / 10-02-2022

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

Dosarul nr. 17952 / 10-02-2022

INCHEIERE Nr. 17952**Registrator: EUGEN MIHAIL PURCAREA****Asistent: MARIA TESLEA**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT domiciliat in - privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.80/28-03-2019 emis de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 251P

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36188, inscris in cartea funciara 36188 UAT Râmnicu Sărat avand proprietarii: MUNICIPIUL RAMNICU SARAT in cota de 1/1 de sub B.1;
- se noteaza justificarea inscrierii provizorii asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 36188 UAT Râmnicu Sărat;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
TOFAN ADRIAN FLORIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

10-02-2022

Registrator,

EUGEN MIHAIL PURCAREA

Asistent Registrator,

MARIA TESLEA

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

**Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Slam Ramnic - extindere P 75,
str. Nicolae Labis nr.15, jud. Buzau**

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
 - Identificarea evaluatorului
 - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
 - Tipul valorii
 - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
 - Inspectia bunurilor de evaluat
 - Ipoteze si ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
 - Date espre localizare; analiza zonei
 - Descrierea proprietatii
 - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
 - Metodologia de evaluare
 - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - Aaliza rezultatelor
 - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
 - Fotografii
 - Grila datelor de piata
 - Comparabile
 - Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
 - Inventar
 - Extras de carte funciara pentru informare

SINTEZA EVALUARI

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 300, masurata S = 300 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Slam Ramnic - extindere, P75, str. Nicolae Labis nr. 15 , nr. cad.36188, intabulat in C.F. 36188 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 1109, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 300 mp, masurata S = 300 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 06.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 06.11.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|---|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Slam Ramnic- extindere, P 75, str. Nicolae Labis nr. 15 , Nr. cadastral 36188 | 300 | 57 | 17.100 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9485 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren, situat in intravilan Rm. Sarat, Car. Slam Ramnic - extindere, P75, str. Nicolae Labis nr. 15 , nr. cad. 36188 intabulat in C.F.36188 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 1109, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.

Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestrul asigurator solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria Municipiului Rm. Sarat, in baza notei de comanda nr. 28603/21.10.2021 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primaria Municipiului Rm. Sarat si Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului cu suprafata masurata $S = 300$ mp identificat cu nr. cadastral 36188 intabulat in CF 36188 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Slam Ramnic - extindere P 75, str. Nicolae Labis nr. 15, nr. inventar 1109, jud. Buzau, se intocmeste la solicitarea clientului in scopul estimarii valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului, decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

1.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării: 06.11.2021.

Data inspecției: 26.10.2021.

Data raportului: 06.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9485 lei/euro.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentele și informațiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către primărie și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Evaluatorul a efectuat propriile investigații pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratețea evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate în evaluare

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport au fost documentele și informațiile puse la dispoziție Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Rm. Sarat, după cum urmează:

Documente care atestă dreptul de proprietate

- Hotărârea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Inventar
- Extras de carte funciara pentru informare 128457/11.10.2021

Alte informații necesare obținute de evaluator sau deținute în baza proprie de date referitoare la piața imobiliară, respectiv:

- Studii, date și informații privind piața imobiliară;
- Informații cu privire la prețurile de piață pentru clădiri și terenuri practicate în zonele în care sunt amplasate proprietățile de evaluat;
- Date și informații culese din teren cu ocazia inspecției amplasamentelor;
- Cursul de referință al monedei naționale.

Mentionăm că evaluatorii prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent în prezenta lucrare ca ipoteză de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiză a pieței specifice din localitatea și zona în care se afla proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl Corbu Decebal. Fotografiile atasate prezintă situația de la data inspecției.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunoștința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator în prezența reprezentantului primăriei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cât mai completă a dimensiunilor și a stării proprietății imobiliare, cât și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vanzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își

asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, nicideată și în nici o circumstanță. Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportar (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina scama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Date despre localizare; analiza zonei

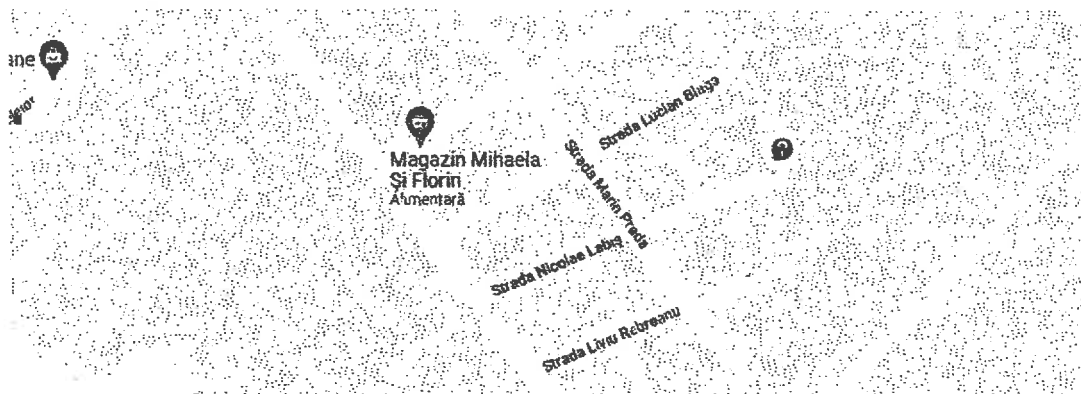
Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat in mun. Rm. Sarat, Cartier Slam Ramnic - extindere, str. Nicolae Labis nr. 15, jud. Buzau.

Proprietatea este amplasata intr-o zona marginasa in partea de est-nord est a municipiului. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Proprietatea se afla situata in extremitatea estica a cartierului, invecinata cu terenurile agricole. Accesul in zona se realizeaza cu autovehiculelor personale.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa, canal, gaze.

Utilitati de invatamant in cartier-o gradinita

Unitati medicale-nu
Institutii de cult-nu



2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat in Rm. Sarat

S = 300 mp

Dschidere strada: 10,8 ml

Adancime: 27,5 ml

Terenul are forma dreptunghiulara.

Terenul este liber, nu sunt constructii pe el.

2.3. Descrierea amplasamentului

Tereul este liber, are forma dreptunghiulara si este plan.

Acesul la proprietate este drum balastat. In zona sunt locuinte unifamiliare.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pieteficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietefie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietefi imobiliare specifice

Analiza pietefi constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare.

Tranzactiile imobiliare in orausul Rm.Sarat precum si in zonele din vecinatate sunt bazate in primul rad pe terenuri si cladiri pentru locuinte.

Cererea pentru imobile este datorata in special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sarat precum si din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor in domeniu.

Analiza cererii

Handwritten signature

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă în străinătate, mutare în zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm.Sarat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari în regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuințe.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Marimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriașii care întâmpină probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate în Rm.Sarat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vilă 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (în zona centrală), iar la spații de depozitare 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonice) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Îngreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Crainy

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

‡ Tranzacții

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Față de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

‡ Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

‡ Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

‡ Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 –, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se menționează următoarele aspecte:

- terenul detinut în proprietate exclusivă este localizat într-o zonă cu spații rezidențiale și prestări servicii;

- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.
Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATI

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierii si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau ofertate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriată sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare

5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Slam Ramnic - extindere, P 75 str. Nicolae Labis nr. 15 ,Nr. cadastral 36188 | 300 | 57 | 17.100 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 06.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Slam Ramnic - extindere, P 75 str. Nicolae Labis nr. 15 ,Nr. cadastral 36188 | 300 | 57 | 17.100 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare

Fotografii



Fotografii



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Cristian'.

ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | | |
|---|---|--|-------|---|-------|---|-------|--|
| Rm. Sarat, Cartier Slam Ramnic - extindere P 296, str. Nicolae Labis nr. 15, nr. Cad. 36188 | | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparabile | | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E | |
| PRET(e/mp)cu TVA | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | Vandut sept.2021 | | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 17 | | 17 | | 17 | | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | | |
| Localizare | Str. Nicolae Labis | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | | Str. Micsunelelor | | |
| Ajustare | | -20% | -3,4 | -20% | -3,4 | -20% | -3,4 | |
| Pret ajustat | | 13,6 | | 13,6 | | 13,6 | | |
| Suprafata teren (mp) | 300 | 780 | | 629 | | 689 | | |
| Ajustare | | +10% | +1,36 | +8% | +1,08 | +9% | +1,22 | |
| Pret ajustat | | 14,96 | | 14,68 | | 14,82 | | |
| Acces la proprietate | Drum piatra | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 14,96 | | 14,68 | | 14,82 | | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa,canal, gaze | Utilitati la poarta – apa, curent,canal gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, gaze | | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 14,96 | | 14,68 | | 14,82 | | |
| Deschidere la strada | 10,8 | 9,8 | | 21 | | 23 | | |
| Ajustare | | 0% | 0 | -10% | -1,46 | -10% | -1,48 | |
| Pret ajustat | | 14,96 | | 13,22 | | 13,34 | | |
| Topografie | plan | plan | | plan | | plan | | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | |
| Pret ajustat | | 14,96 | | 13,22 | | 13,34 | | |
| Vecinatati | Mai putin bune | bune | | bune | | bune | | |
| Ajustare | | -5% | -0,74 | -5% | -0,66 | -5% | -0,66 | |

| | | | |
|--|--|-------|-------|
| Pret ajustat | 14,22 | 12,56 | 12,68 |
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | 2,78 | 4,44 | 4,32 |
| Ajustare totala neta(%) | 16% | 26% | 25% |
| Ajustare totala bruta absoluta(lei) | 5,5 | 6,6 | 6,76 |
| Ajustare totala bruta(%) | 32% | 39% | 40% |
| Numar ajustari | 3 | 4 | 4 |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 1 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta. | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 06.11.2021 | Vu = 14,22 euro/mp echiv. 70,36 lei/mp cu TVA Vu fara TVA Vu =56,99 lei/mp rotunjit 57 lei/mp 1 euro = 4, 9485 lei la data de 06.11.2021 | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila C1, C2, C3 cu -20% deoarece comparabilele sunt situate mai bine decat subiectul;
- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1 cu +10% si la comparabila C2 cu +8%, si la comparabila C3 cu +9% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C2 si C3 s-a facut ajustare cu -10% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.
- Pentru vecinatati s-a facut ajustari cu -5% la comparabilele C1, C2 si C3 deoarece au vecinatatile mai bune decat subiectul

Curaj

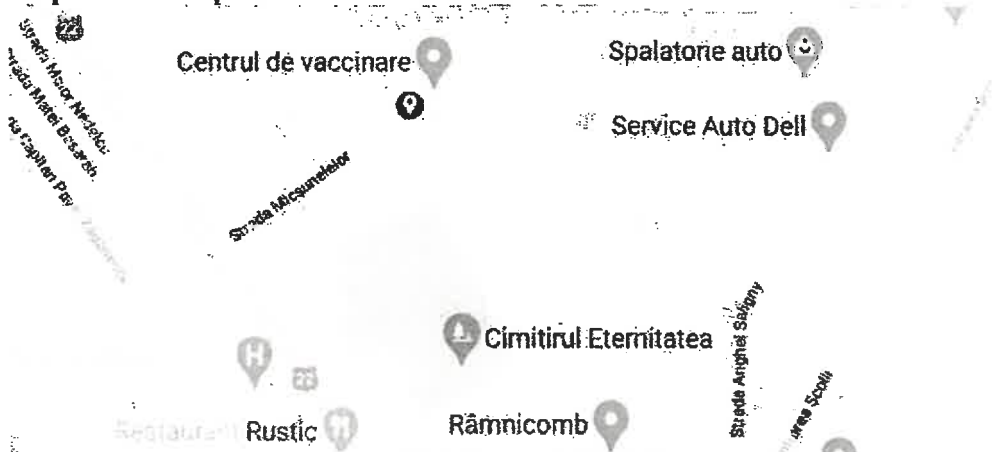
Comparabile

1. Teren cu S = 780 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere strada 9,8 m
2. Teren cu S = 629 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 21 m
3. Teren cu S = 689 mp, str. Micsunelelor vandut cu 17 E/mp cu TVA de societate.
Deschidere la strada 23 m

Informatiile au fost obtinute de la vanzator.Tel. 0722304637

Proprietati vandute la sfarsitul lunii septembrie 2021 cu 17 euro/mp cu TVA.

Amplaament comparabile



Orly

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 ordinară în data de **28.03.2019**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierei elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii;
- modificările intervenite în Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptării HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele 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, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

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 și 2.

Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La intrarea în vigoare a prezentei hotărâri HCL nr.101/29.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale

în domeniul, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier **Florin Nicolae**



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidovici Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019

| | | | | | | | | | |
|------|---|------|---|------|--|----------|--|----------|--|
| | Nicolae Laba, nr. 9, lit. B, in suprafața de 300 mp | | 1997,19,71,1,1,5,0,ZONA PROTECTIE TRAFIC | | | | | | |
| 1447 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 72, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 9, lit. A, in suprafața de 300 mp | 066 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P 77 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 2009,19,72,1,1,300,NICOLAE MARIAN TRIUMFULUI NR.2,1,2117,2009-11-15,1,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1448 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 73, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 19, lit. B, in suprafața de 300 mp | 453 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P 73 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 1819,19,73,1,1,1,2479,2233,300,RUSU CONSTANTA,1630313182770,COSTIENI,SR. 17,AP.26,1,303,2008-9-15,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1449 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 74, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 13, lit. B, in suprafața de 300 mp | 1068 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P74 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 2011,19,74,1,1,1,300,DIMA RADU in DOMITA,COM. BALACEANU,SR. 1,174,2006-6-23,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1450 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 75, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 15, lit. B, in suprafața de 300 mp | 1109 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P75 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 19,75,1,1,1,36189,38188,300,000000 1900-1-1,0,0,0,0,0,0,2012 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1451 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 76, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 8, lit. B, in suprafața de 300 mp | 063 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P 76 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 2013,19,76,1,1,1,300,TRANDA FIR TATIANA, LUNCH NR.35,1,2123,2005-11-15,1,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1452 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 77, lot. Strada George Bacovia, nr. 6, lit. B, in suprafața de 300 mp | 1174 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P77 S=300MP Strada: GEORGE BACOVIA 1909,19,77,1,1,1,300,ROMAN DANIELA MARINELA, FOT. CIREȘULUI NR.2,1,7,2016-3-25,1,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1453 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 78, lot. Strada Nicolae Laba, nr. 3, lit. B, in suprafața de 300 mp | 034 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P 78 S=300MP Strada: NICOLAE LABA 1197,19,78,1,1,1,33119,33119,300,GIRBACEA CORNELIA in GIRBACEA GHEORGHE DORIN,2780306104975,22 DECEMBRIE, NR.24,1,11,2012-4-10,1,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1454 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 79, lot. Strada Lucian Blaga, nr. 4, lit. B, in suprafața de 300 mp | 1110 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P79 S=300MP Strada: LUCIAN BLAGA 1943,19,79,1,1,1,300,PETRE SORIN GHEORGHE, TOAMNEI 48/11,1,3329,2001-4-10,1,1,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |
| 1455 | TEREN Carter Slam Ramnic - Extindere, parcela 8, lot. Strada Mihail Sadoveanu, nr. 15, lit. B, in suprafața de 300 mp | 445 | TEREN CART EXT SLAM RAMNIC P. 8 S=300MP Strada: MIHAIL SADOVEANU 1993,19,8,1,1,1,300,MALACHE NICOLAI, CŌȘTIENI, SR.140,1,2062,2005-3-8,1,1,1,1 | 1,00 | | 8.760,00 | | 8.760,00 | |



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35958 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 128471
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021

Cod verificare
100108576678



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str George Baiculescu, Nr. 17, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|--------------------------------|------------------------|
| A1 | 35958 | | Din acte: 300 Măsurata: 307 | Teren neîmprejmuit; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 41405 / 16/05/2018 Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sarat; | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:2406871 | A1 |

C. Partea III. SARCINI

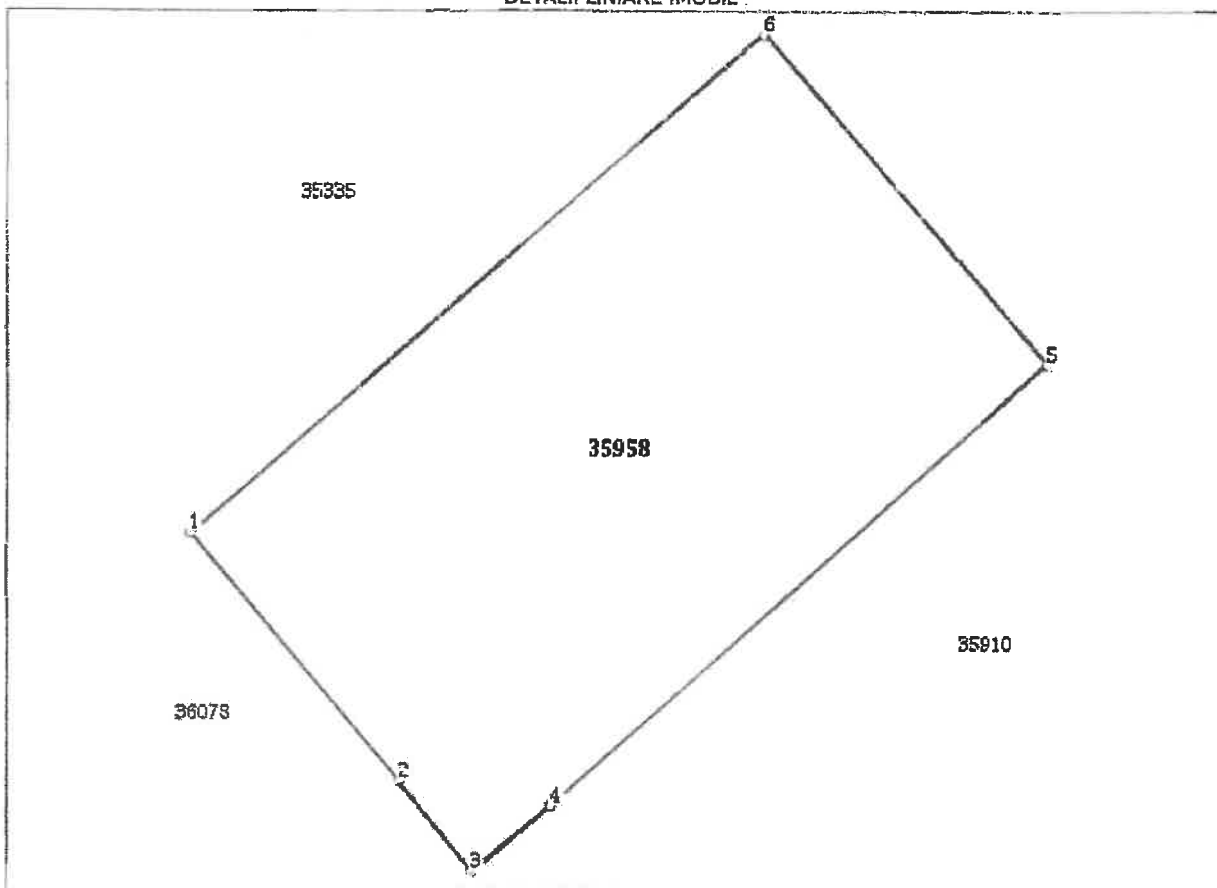
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| | | |
|--------------|--------------------------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 35958 | Din acte: 300 Masurata: 307 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|--------------------------------|-------|---------|---------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | Din acte: 300 Masurata: 307 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 9.834 |
| 2 | 3 | 3.513 |
| 3 | 4 | 3.077 |
| 4 | 5 | 20.134 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment ** (m) |
|---------------|---------------|---------------------------|
| 5 | 6 | 13.184 |
| 6 | 1 | 22.999 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 11:04



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren

Situat in intravilan Rm. Sarat, Cartier Alecu Bagdat P 288,
str. George Baiculescu nr.17, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL RM. SARAT, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Noiembrie 2021

CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
 - Identificarea evaluatorului
 - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
 - Scopul evaluarii
 - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
 - Tipul valorii
 - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
 - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
 - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
 - Inspectia bunurilor de evaluat
 - Ipoteze si ipoteze speciale
 - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
 - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
 - Date espre localizare; analiza zonei
 - Descrierea proprietatii
 - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
 - Metodologia de evaluare
 - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
 - Aaliza rezultatelor
 - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
 - Fotografii
 - Grila datelor de piata
 - Comparabile
 - Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
 - Inventar
 - Extras de carte funciara pentru informare

Tring

SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren intravilan in suprafata din acte 300, masurata S = 307 mp.
- 2. Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, Cartier Alecu Bagdat, P288, str. George Baiculescu nr. 17 , nr. cad. 35958, intabulat in C.F. 35958 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 135, jud. Buzau.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata din acte 300 mp, masurata S = 307 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea vanzarii prin licitatie publica cu strigare, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 07.11.2021, data inspectiei 26.10.2021, data raportului 07.11.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Alecu Bagdat, P 288, str. George Baiculescu nr. 17 , Nr. cadastral 35958 | 307 | 59 | 18.113 |

Valoarea nu contine TVA

- 11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4, 9485 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2021



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator
Ing. Sora Ioana



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –teren, situat în intravilan Rm. Sarat, Car. Alecu Bagdat, P288, str. George Baiculescu nr. 17, nr. cad. 35958 intabulat în C.F.35958 a UAT Rm. Sarat, nr. inventar 135, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2021.

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România.

Până în prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societăți cu capital privat, administrații publice și persoane fizice.

Am realizat următoarele tipuri de rapoarte:

- evaluări pentru impozitare;
- evaluări pentru estimarea valorii de piață în vederea vânzării;
- evaluări pentru estimarea valorii de piață a unor bunuri în vederea punerii sub sechestru asigurator solicitat de ANAF.

1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitată de Primăria Municipiului Rm. Sarat, în baza notei de comandă nr. 28603/21.10.2021 și se adresează acesteia în calitate de client și destinatar.

Denumire client: Primăria Municipiului Rm. Sarat.

Sediul: Rm. Sarat, str. N. Balcescu Nr. 1, Compartiment Administrare patrimoniu.

Utilizatorii raportului: Primăria Municipiului Rm. Sarat și Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană în nici o circumstanță.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a terenului cu suprafață măsurată $S = 307$ mp identificat cu nr. cadastral 35958 intabulat în CF 35958 a UAT Rm. Sarat, Cartierul Alecu Bagdat P 288, str. George Baiculescu nr. 17, nr. inventar 135, jud. Buzau, se întocmește la solicitarea clientului în scopul estimării valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizată conform prezentului raport, în conformitate cu cerințele clientului, decurgând din prevederile notei de comandă, reprezintă estimarea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică cu strigare pe baza abordărilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Valoarea de piață a unui activ este definită în standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii: 07.11.2021.

Data inspectiei: 26.10.2021.

Data raportului: 07.11.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9485 lei/euro.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu.

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Rm. Sarat, dupa cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.
- Inventar
- Extras de carte funciara pentru informare 128471/11.10.2021

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;
- Informatii cu privire la preturile de piata pentru cladiri si terenuri practicate in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;
- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;
- Cursul de referinta al monedei nationale.

Mentionam ca evaluatorii prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru.

Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se afla proprietatea.

1.9. Inspectia bunurilor de evaluat

Inspectia a fost efectuata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, d-l Corbu Decebal. Fotografiiile atasate reprezinta situatia de la data inspectiei.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei, dl. Corbu Decebal.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive si fotografii ale acesteia.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1. Ipotezele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Se presupune că titlul de proprietate este bun și tranzactionabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii activului în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind tranzacțiile de proprietate similare (vânzări, închirieri), existând posibilitatea existenței și altor informații/tranzacții de care evaluatorul nu are cunoștință;
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acordă nicio garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluării, pentru activele analizate în ansamblul lor și nu pentru elemente constitutive considerate individual, în ipoteza continuării activității;
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului și amplasamentelor învecinate, iar valoarea estimată nu ține seama de influența factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9.2. Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își

asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, niciodată și în nici o circumstanță. Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității cu SEV

Evaluatorul la întocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate(IVS 102);
- SEV 103 – Raportar(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, Sev 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietati;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- întocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1.Date despre localizare;analiza zonei

Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un teren situat in mun. Rm. Sarat, Cartier Alecu Bagdat P 288, str. George Baiculescu nr. 17, jud. Buzau.

Proprietatea este amplasata intr-o zona marginasa in partea de sud a municipiului. Zona este rezidentiala cu locuinte individuale. Accesul in zona se realizeaza cu autovehiculelor personale. Nu este transport in comun in cartier.

Utilitati edilitare la limita proprietatii: curent electric, apa, canal.

Utilitati de invatamant in cartier- o gradinita



2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat in Rm. Sarat

S = 307 mp

Deschidere strada: 13,34 ml

Adancime: 23 ml

Terenul are forma dreptunghiulara.

Terenul are deschidere la doua strazi.

Terenul este liber, nu sunt constructii pe el.

2.3. Descrierea amplasamentului

Tereul este liber, are forma dreptunghiulara si este plan.

Acesul la proprietate este drum balastat. In zona sunt locuinte unifamiliare.

Gaze in zona la ~150 m fata de subiect.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare.

Tranzactiile imobiliare in orasul Rm.Sarat precum si in zonele din vecinatate sunt bazate in primul rad pe terenuri si cladiri pentru locuinte.

Handwritten signature

Cererea pentru imobile este datorată în special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din împrejurimi care au diverse afaceri sau investitori în domeniu.

Analiza cererii

Cererea de clădiri și terenuri în zone similare se caracterizează prin cumpărători informați care doresc să achiziționeze terenuri cu clădiri aferente sau investitori care cumpără proprietăți pentru specularea creșterii prețurilor pe piața imobiliară. Există de asemenea o cerere susținută de imobile pentru desfășurarea de activități de comerț sau industrie.

Veniturile și salariile populației sunt relativ medii datorită structurii economice prestări servicii, bugetari.

Rata șomajului este la nivelul mediu al țării.

Raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași este mare. Sunt puțini chiriași în această perioadă la nivel de municipiu și acestea se compun din elevi, personal detașat cu locul de muncă de oraș, persoane care locuiesc în blocuri ANL. Estimativ acest raport poate fi de 7/2 proprietari/chiriași.

Am putea adăuga la chiriași și familiile tinere care locuiesc cu părinții și care și caută o locuință sau un teren pentru construirea unei case.

Există cartiere în oraș (Cartier Alecu Bagdat, Cartier Bariera Focșani, Cartier Anghel Saligny, Cartier Barasca, Cartier Extindere Slam Ramnic) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

Prețurile de construire sunt relativ ridicate necesită creditare bancară, nivelul dobazilor, comisioanelor și taxelor fiind mare.

Analiza ofertei

Terenurile disponibile pentru construirea de locuințe sunt reduse ca număr, cele mai multe sunt concesionate de Consiliul Local, care sunt vandute la prețul pieței în urma solicitării prin încredințare directă.

Prețul terenului este relativ mediu raportat la nivelul țării, fiind situat între 7-80 euro/mp funcție de zonă.

Costurile de construcție și dezvoltare nu diferă cu mult față de alte zone.

Proprietățile oferite sunt în general proprietăți vechi, cu construcții vechi, apartamente în primul rând.

Numărul proprietăților vacante se ridică la aprox. 20%, cauzele neocupării fiind multiple: pleacă la muncă în străinătate, mutare în zona rurală sau pensionare și nu există disponibilitatea vânzării proprietății.

Multe proprietăți au fost convertite în utilizări alternative: spații comerciale, sedii de birouri, farmacii, și mici depozite.

În Rm.Sărat nu există dezvoltatori imobiliari care să construiască case, blocuri de apartamente deoarece cererea este destul de mică, iar dobazile la credite sunt mari.

Construcțiile care se realizează sunt executate de proprietari în regie proprie, nu de dezvoltatori și de aici apare diversitatea de tipuri de locuințe.

Analiza chiriilor

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Mărimea ofertei determină raritatea unei proprietăți.

Limita superioară a chiriilor spațiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidentă, din cauza dorinței proprietarilor de a reține chiriasii care întâmpina probleme legate de piața acestora specifică.

Ofertele competitive ale chiriilor practicate în Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuințe unifamilare în blocuri de apartamente cu valori de 200-400 lei/lună, (1-2 euro/mp/lună) iar pentru case tip vilă 5-6 euro/mp/lună. La spații comerciale oferta este de 1-8 euro/lună (în zona centrală), iar la spații de depozitare 0,5-2 euro/lună.

Echilibrul pieței

În ceea ce privește proprietatea de evaluat se poate considera că piața este a cumpărătorilor, cererea fiind limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/creditare.

În această perioadă agențiile imobiliare constituie o sursă de informații superioară anunțurilor din presa locală sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonice) în special pentru identificarea prețului minim pe care aceștia sunt dispuși să le accepte.

Scăderea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii.

Ingreunarea accesului la finanțare și creșterea puternică a dobazilor la credite au condus la limitare accentuată a cererii de cumpărare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a subliniat elementele care pot genera incertitudini în procesul de evaluare, prezentând ipotezele și condițiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar și situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate în analiza pieței specifice sunt:

† Tranzacții

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitații, client, instituții

Fata de aceste surse de informații, există următoarele rezerve:

† Posibilități reduse de inspecție a proprietăților imobiliare tranzacționate;

† Probabilitate mare de existență a unor elemente „atipice”;

† Date incomplete și parțial verificabile.

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din mai multe variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 —, astfel:

„Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Permisa legal

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu, siturile istorice și impactul asupra mediului.

Posibilă fizic

Se analizează dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare, considerată cea mai bună.

Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de funcționare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare.

Conceptul de cea mai bună utilizare, este o parte fundamentală și integrată a estimărilor valorii de piață.

CMBU a terenului considerat liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:

- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu spatii rezidentiale si prestari servicii;

- imobilele situate in zona sunt de natura rezidentiala si prestari servicii.

Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie rezidentiala.

5. EVALUAREA PROPRIETATII

5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplicand urmatoarele metode in raport:

Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit: Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor.

Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferite si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchirata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata,sub piata);
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii,inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate,stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare

5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Evaluarea terenului este realizata in grila din anexe-ANEXA 1.

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Alecu Bagdat, P 288 str. George Baiculescu nr. 17 , Nr. cadastral 35958 | 307 | 59 | 18.113 |

Valoarea nu contine TVA

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a terenului aflat in proprietatea Primariei Rm. Sarat, supus evaluarii la data de referinta 07.11.2021 este de :

| Nr. crt. | Localizare | Suprafata [mp] | Valoare/mp [lei/mp] | Valoare [lei] |
|----------|--|----------------|---------------------|---------------|
| 1 | Rm. Sarat, Car. Alecu Bagdat, P 288 str. George Baiculescu nr. 17 , Nr. cadastral 35958 | 307 | 59 | 18.113 |

Valoarea nu contine TVA

6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

ANEXE

Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile

Hotararea privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.80/28.03.2019.

Inventar

Extras de CF pentru informare



Fotografii



Milly

ANEXA 1

| GRILA DATELOR DE PIATA | | | | | | | |
|--|---|---|-------|--|-------|--|-------|
| Rm. Sarat, Cartier Alecu Bagdat P 288, str. George Baiculescu nr. 17, nr. Cad. 35958 | | | | | | | |
| CRITERII | SUBIECT | Comparable | | | | | |
| | | Comp.1 | | Comp.2 | | Comp.3 | |
| | | Ajustari | | Ajustari | | Ajustari | |
| | | 0% | E | 0% | E | 0% | E |
| PRET(e/mp) fara TVA | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Tip.tranz/oferta | | Vandut 04.2021 | | Vandut 04.2021 | | Vandut 04.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Ajustari specifice tranzactiei | | | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | deplin | deplin | | deplin | | deplin | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de finantare | De piata | De piata | | De piata | | De piata | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de vanzare | Independent | Independent | | Independent | | Independent | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Conditii de piata | Data evaluarii | Vandut apr.2021 | | Vandut apr.2021 | | Vandut apr.2021 | |
| Ajustare | | 0% | 0% | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,5 | | 12,5 | | 12,5 | |
| Ajustari specifice proprietatii | | | | | | | |
| Localizare | Str. George Baiculescu | Str. Stupinei | | Str. Stupinei | | Str. Stupinei | |
| Ajustare | | -5% | -0,62 | -5% | -0,62 | -5% | -0,62 |
| Pret ajustat | | 11,88 | | 11,88 | | 11,88 | |
| Suprafata teren (mp) | 307 | 600 | | 600 | | 600 | |
| Ajustare | | +10% | +1,18 | +10% | +1,18 | +10% | +1,18 |
| Pret ajustat | | 13,06 | | 13,06 | | 13,06 | |
| Acces la proprietate | Drum piatra | Drum piatra | | Drum piatra | | Drum piatra | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 13,06 | | 13,06 | | 13,06 | |
| Utilitati | Utilitati la poarta Curent,apa,canal, Gaze la 150 | Utilitati la poarta – apa, curent,canal Gaze la 150 m | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, Gaze la 150 m | | Utilitati la poarta – apa, curent,canal, Gaze la 150 m | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 13,06 | | 13,06 | | 13,06 | |
| Deschidere la strada | 13,34 | 20,5 | | 20,5 | | 20,5 | |
| Ajustare | | -8% | -1,04 | -8% | -1,04 | -8% | -1,04 |
| Pret ajustat | | 12,02 | | 12,02 | | 12,02 | |
| Topografie | plan | plan | | plan | | plan | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |
| Pret ajustat | | 12,02 | | 12,02 | | 12,02 | |
| Vecinatati | bune | similare | | similsre | | similsre | |
| Ajustare | | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 |

| | | | | |
|---|--|---|-------|-------|
| Pret ajustat | | 12,02 | 12,02 | 12,02 |
| Ajustare totala neta absoluta(lei) | | 0,48 | 0,48 | 0,48 |
| Ajustare totala neta(%) | | 4% | 4% | 4% |
| Ajustare totala buta absoluta(lei) | | 2,84 | 2,84 | 2,84 |
| Ajustare totala buta(%) | | 232% | 232% | 232% |
| Numar ajustari | | 3 | 3 | 3 |
| Valoarea de piata estimata este data de comparabila 1 deoarece are cea mai mica ajustare totala bruta. | | | | |
| Valoarea estimata a terenului / mp la 07.11.2021 | | Vu = 12,02 euro/mp echiv. 59,48 lei/mp rotunjit Vu =59 lei/mp 1 euro = 4, 9485 lei la data de 07.11.2021 | | |

Justifierea ajustarilor aplicate

- Pentru localizare s-a facut ajustare la comparabila C1, C2, C3 cu -5% deoarece comparabilele sunt situate mai bine decat subiectul;
- Suprafata teren s-a facut ajustare pentru comparabila C1,C2 si C3 cu +10% deoarece comparabilele au suprafata mai mare decat subiectul;
- Pentru deschiderea la strada s-a facut ajustare la comparabila C1, C2 si C3 cu -8% deoarece deschiderea este mai mare fata de subiect.

Mary

Comparabile

Terenuri vandute in aprilie 2021 cu 12,5 euro/mp (7 terenuri e aproximativ 600 mp fiecare) situate in Rm. Sarat, str. Stupinei, Car. Barasca), vis-a-vis de Hanul Poienita. Front stradal 20,5 mp.

Informatie de la unul din cumparatori. Tel. 0724773484

Proprietatile sunt situate in sud-vestul municipiului. Accesul la proprietati se face pe strada Stupinei care este asfaltata si apoi pe un drum de servitute partial cu balast.

Informatiile au fost obtinute de la vanzator. Tel. 0722304637

Amplasament comparabile



Handwritten signature or mark in blue ink.

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 ordinară în data de **28.03.2019**;

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Direcției economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat în conformitate cu prevederile art.44 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;
- prevederile art.2 din Ordinul Ministerului Finanțelor Publice nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datorilor și capitalurilor proprii;
- modificările intervenite în Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat de la data adoptării HCL nr.101/29.03.2018;
- prevederile HCL nr.52/28.02.2019 privind alegerea președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele 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, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

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 și 2.

Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. La intrarea în vigoare a prezentei hotărâri HCL nr.101/29.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm.Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum și persoanele abilitate să exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operațiuni ce se exercită asupra tuturor operațiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementărilor legale

în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens.

Art.4. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sărat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 28.03.2019, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință
Domnul consilier Florin Pop



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidovici Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019



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

Nr. cerere 122471
Ziua 11
Luna 10
Anul 2021

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35958 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. George Baicu Ionescu, Nr. 17, Jud. Buzau

| Nr. Crt | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 43 | 35958 | Din acte: 309 Masurat: 307 | Teren garantat - TRUIT |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 41405 / 16/05/2018 Act Administrativ nr. 101, din 29/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat: B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE dumentă privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT, CIF:740687 | AZ |

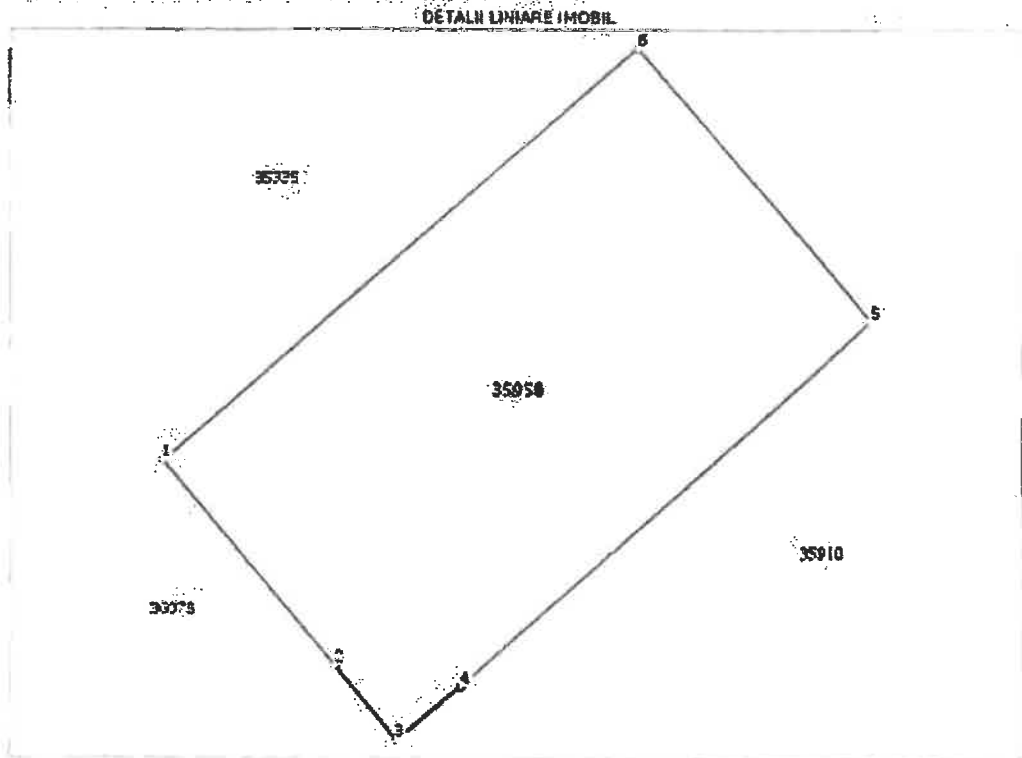
C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dozmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |

Teren

| Nr cadastral | Suprafata (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-------------------------------|------------------------|
| 35958 | Din acte 300 Masurata: 307 | |

* Suprafata este determinată în planul de proiecte stereo 70



Date referitoare la teren

| Nr. Ct. | Categorie folosință | Inbra vilan | Suprafata (mp) | Taria | Parcelă | Nr topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|------------------------------|-------|---------|---------|------------------------|
| 1 | curți constructii | DA | Din acte 300 Masurata 307 | | | | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 1 | 2 | 9.834 |
| 2 | 3 | 3.513 |
| 3 | 4 | 3.077 |
| 4 | 5 | 20.134 |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment - (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 5 | 6 | 13 184 |
| 6 | 1 | 22 999 |

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

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este conținut în informațiile din cartea funciara activă la data generării. Acesta este disponibil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Disponibilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acordul expres sau procedurii instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face în adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în aneexă. Codul de verificare este disponibil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021 11:04