

P
17

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta, ce a facut obiectul contractului de donatie autentificat sub nr.2013/01.10.2021, catre domnul Trestianu Iordache, coroborat cu incetarea atribuirii in folosinta gratuita a aceluiasi teren catre domnul Banu George Pompiliu

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.06.2022;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.37962/15.06.2022 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 Serviciului Buget-Contabilitate, al Serviciului Urbanism, al Compartimentului Administrare Patrimoniu si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.38566/17.06.2022 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;
- cererea inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.38032/18.11.2021, formulata de catre domnul Trestianu Iordache insotita de contractul de donatie autentificat sub nr.2013/01.10.2021 de S.P.N « Vrabie si asociatii », contract incheiat intre Banu George – Pompiliu in calitate de donator si Trestianu Iordache in calitate de donatar, avand ca obiect imobilul situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau compus din constructie C1 cu destinatia de locuinta P+M, in suprafata construita la sol de 90 mp si suprafata construita desfasurata de 180 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 30670-C1 (inscris in CF nr.30670-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat);
- procesul-verbal nr.5047/03.04.2007 avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.287 din Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, judetul Buzau si actul

aditional nr.1/2018, inregistrat sub nr.7338/12.03.2018, la procesul-verbal nr.5047/03.04.2007;

-autorizatia de construire nr.286/12.10.2007;

-certificat de atestare fiscala nr.26276/20.04.2022 emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

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

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

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

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

-adresele nr.25525/18.04.2022, nr.25832/19.04.2022, nr.25616/18.04.2022 si nr.25658/18.04.2022 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic, prin consilierii juridici din cadrul acestui compartiment, structura a aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitantul;

-adresa nr.25689/18.04.2022 a Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitantul nu figureaza cu debite datorate si neincasate;

-informarea nr.26733/26.04.2022 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;

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.26092/20.04.2022 intocmit de catre Serviciul Urbanism in care se specifica si faptul ca se respecta destinatia terenului si reglementarile urbanistice specifice zonei;

-raportul de evaluare nr.34698/30.05.2022 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica, potrivit caruia valoarea de piata a terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela nr.287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, este de 30.347 lei (fara TVA) (101,49 lei/mp (fara TVA)), rezultand un pret pentru acordarea dreptului de superficie de 1213,88 lei/an;

-referatul nr.38367/16.06.2022 intocmit de Serviciul Buget-Contabilitate privind modalitatea de calcul a pretului superficiei, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari;

-referatul nr.27065/27.04.2022 intocmit de Compartimentul Administrare Patrimoniu privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;

-Extrasul de carte funciara pentru informare nr.60289/27.04.2022 aferent numarului cadastral 30670 (numar carte funciara 30670 Rm.Sarat), respectiv extrasul de carte funciara pentru informare nr.60288/27.04.2022 aferent numarului cadastral 30670-C1(numar carte funciara 30670-C1 Rm.Sarat);

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

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

- prevederile HCL nr.135/27.04.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile mai 2022–iulie 2022;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se ia act de incetarea atribuirii in folosinta gratuita catre domnul Banu George-Pompiliu a suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, urmare a incheierii contractului de donatie autentificat sub nr.2013/01.10.2021 de S.P.N « Vrabie si asociatii », avand ca obiect imobilul situat in Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, imobil compus din constructie C1 cu destinatia de locuinta (P+M), in suprafata construita la sol de 90 mp si suprafata construita desfasurata de 180 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 30670-C1 (inscris in CF nr.30670-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat).

(2) Procesul-verbal nr.5047/03.04.2007 avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.287 din Municipiul Rm.Sarat, Cartier Bariera Focsani, judetul Buzau si actul aditional nr.1/2018, inregistrat sub nr.7338/12.03.2018, la procesul-verbal nr.5047/03.04.2007, inceteaza de plin drept.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, pe care este executata o constructie C1 cu destinatia de locuinta (P+M), in suprafata construita la sol de 90 mp si suprafata construita desfasurata de 180 mp, identificata cu simbolul C1 pe schita de plan, avand numarul cadastral 30670-C1 (inscris in CF nr.30670-C1 a UAT Municipiul Rm.Sarat), catre Trestianu Iordache.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de superficie asupra terenului in suprafata de 299 mp (suprafata masurata), situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 287), strada Crisului nr.27, judetul Buzau, cu Trestianu Iordache.

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

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de superficie va fi de 1213,88 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin referatul nr. 38367/16.06.2022.

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

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

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

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

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

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

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.287 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Crisului nr.27, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 287 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, strada Crisului nr.27, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si 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 si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in

răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv domnul Trestianu Iordache.

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 30.06.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

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

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Balan Carmen-Iuliana**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.06.2022**



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

PRIMAR

Nr. 37962/15.06.2022

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 către domnul Trestianu Iordache, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Banu George-Pompiliu

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

Conform Procesului verbal nr. 5047/03.04.2007, modificat prin Actul adițional nr. 1/7338/12.03.2018, Municipiul Râmnicu Sărat, în calitate de proprietar, a atribuit domnului Banu George-Pompiliu, în calitate de beneficiar, în folosință gratuită, pe durata existenței construcției, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 49/22.03.2007 și dispozițiile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, terenul în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, parceta nr. 287, județul Buzău. Comodatarul a edificat, în baza autorizației de construire nr. 286/12.10.2007, o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+M, cu suprafața construită la sol de 90 mp și suprafața construită desfășurată de 180 mp, identificată cu numărul cadastral 30670-C1, înscrisă în Cartea funciară nr. 30670-C1 a localității Râmnicu Sărat.

Ținând seama de:

- cererea nr. 38032/18.11.2021 formulată de domnul Trestianu Iordache, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații”, a devenit proprietarul construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus;

- prevederile Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații” având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani (parcele 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, respectiv construcția destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 90 mp și suprafață construită desfășurată de 180 mp, având numărul cadastral 30670-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 30670-C1 a localității Râmnicu Sărat;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;

Pentru toate aceste considerente și 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 acordarea unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani (parcele 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 către domnul Trestianu Iordache, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Banu George-Pompiliu.

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. 38566/17.06.2022

APROBAT,

Primar
Cîrjan Sorin Valentin



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcelea 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 către domnul Trestianu Iordache, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Banu George-Pompiliu

Având în vedere:

- cererea nr. 38032/18.11.2021 formulată de domnul Trestianu Iordache, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcelea 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații”, a devenit proprietarul construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus;
- prevederile Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații” având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcelea 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, respectiv construcția destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 90 mp și suprafață construită desfășurată de 180 mp, având numărul cadastral 30670-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 30670-C1 a localității Râmnicu Sărat;
- Procesul verbal nr. 5047/03.04.2007 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Banu George-Pompiliu, având ca obiect darea în folosință gratuită a suprafeței de teren de 300 mp (suprafață măsurată de 299 mp) cu destinația de construire locuință, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parcelea 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, modificat prin Act adițional nr. 7338/12.03.2018, cu mențiunea că domnul Banu George-Pompiliu este parte a Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații” în calitate de donator;
- procesul verbal de constatare la fața locului nr. 26092/20.04.2022 întocmit de către Serviciul Urbanism;

- referatul – aprobat – de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 27065/27.04.2022;
- adresa nr. 38367/16.06.2022 a Serviciului Buget-Contabilitate privind modul de calcul și prețul suprafeței, respectiv de 1213,88 lei, corespunzător anului 2022;
- faptul că solicitantul nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificatului de atestare fiscală nr. 35519/02.06.2022, adresele nr. 25525/18.04.2022, 25832/19.04.2022, 25616 și 25658 din 18.04.2022 emise de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic și adresei nr. 25689/18.04.2022 a Compartimentului Spațiu Locativ;
- informarea nr. 26733/26.04.2022 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat;
- extrasul de Carte funciară pentru informare nr. 60288/27.04.2022 în care este înscris dreptul de proprietate dobândit prin convenție asupra construcției cu nr. cadastral 30670-C1, cu destinația de locuință, în favoarea numitului Trestianu Iordache;
- extrasul de carte funciară pentru informare nr. 60289/27.04.2022 privind imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Crișului nr. 27, județul Buzău, identificat cu numărul cadastral 30670, înscris în Cartea funciară nr. 30670 a localității Râmnicu Sărat;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, conform căruia imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, figurează la numărul de inventar 1687.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
- caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- raportul de evaluare nr. 34698/30.05.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, potrivit căruia valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău este de 30347 lei (fără TVA), respectiv 101,49 lei/mp (fără TVA), rezultând un preț al suprafeței de 1213,88 lei/an;

În temeiul art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul

Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, pe care este executată o construcție - C1 cu destinația de locuință ce a făcut obiectul contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 către domnul Trestianu Iordache, coroborat cu încetarea atribuirii în folosință gratuită a aceluiași teren către domnul Banu George-Pompiliu.

La data aprobării constituirii dreptului de superificie pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, în suprafață măsurată de 299 mp, având numărul cadastral 30670, înscris în Cartea funciară nr. 30670 a Municipiului Râmnicu Sărat, Procesul verbal nr. 5047/03.04.2007 și Actul adițional nr. 7338/12.03.2018 își încetează aplicabilitatea.

Inventarul terenurilor disponibile aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, ce pot fi atribuite în folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, se va modifica prin excluderea din acesta a terenului situat Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de superificie să se constituie pe o perioadă de 49 de ani; la împlinirea termenului, dreptul de superificie poate fi reînviat la cererea beneficiarului dreptului de superificie;
- plata superificiei se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul superificiei se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- proiectul de contract de constituire a dreptului de superificie, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de superificie în fața notarului public.

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

**Serviciul Urbanism,
Șef serviciu Teodorescu Dragoș-Daniel**

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

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



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.38367/16.06.2022

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin



Catre,
Compartiment Administrare Patrimoniu

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 35547/02.06.2022, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 34698/30.05.2022, intocmit de catre EVALUATOR AUTORIZAT Albu Domnica, valoarea de piata la data de 27.05.2022 pentru suprafata de teren de 299 mp, situata in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani P 287, str. Crisului, nr. 27, nr. cadastral 30670, judetul Buzau este de 30.347 lei. Valoarea nu contine TVA.

Prin raportare la modul de calcul al pretului superficiei, stabilit prin HCL nr. 102/25.04.2013, privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat precum si aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, calcul pretului superficiei pe anul 2022 este urmatorul:

$30.347 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 1.213,88 \text{ lei}$

Serviciul Buget-Contabilitate,
Ec. Manea Simona





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. 35547 / 02.06.2022

APROBAT,



Către

SERVICIUL BUGET-CONTABILITATE

Având în vedere solicitarea nr. 38032/18.11.2021 formulată de domnul Trestianu Iordache, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (superficie) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani (parcele 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații”, a devenit proprietarul construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus,

vă rugăm să ne comunicați, sub forma unui înscris, modalitatea de calcul și prețul superficiei, în conformitate cu Raportul de evaluare nr. 34698/30.05.2022 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Albu Domnica.

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

Întocmit,
Cons. sup. CORBU DECEBAL-IULIAN



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

COMPARTIMENT ADMINISTRARE PATRIMONIU

Nr. 27065/27.04.2022



REFERAT

de propunere a încheierii unui contract de suprafață

Având în vedere:

- cererea nr. 38032/18.11.2021 formulată de domnul Trestianu lordache, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, motivat de faptul că, potrivit Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații”, a devenit proprietarul construcției-locuință edificată pe terenul identificat mai sus;
- prevederile Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații” având ca obiect imobilul situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, respectiv construcția destinația de locuință, în suprafață construită la sol de 90 mp și suprafață construită desfășurată de 180 mp, având numărul cadastral 30670-C1, înscrisă în Cartea funciara nr. 30670-C1 a localității Râmnicu Sărat;
- Procesul verbal nr. 5047/03.04.2007 încheiat între Municipiul Râmnicu Sărat și Banu George-Pompiliu, având ca obiect darea în folosință gratuită a suprafeței de teren de 300 mp (suprafață măsurată de 299 mp) cu destinația de construire locuință, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani (parceta 287), strada Crișului nr. 27, județul Buzău, cu mențiunea că domnul Banu George-Pompiliu este parte a Contractului de donație autentificat sub nr. 2013/01.10.2021 de S.P.N. „Vrabie și asociații” în calitate de donator;
- Extrasul de Carte funciara pentru informare nr. 60288/27.04.2022 în care este înscris dreptului de proprietate cu titlu de donație a construcției cu nr. cadastral 30670-C1, cu destinația de locuință, în favoarea numelui Trestianu lordache;
- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Supraficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafiarul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de suprafiacie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciara rămân aplicabile*”;

propunem acordarea dreptului de suprafiacie asupra terenului cu suprafața măsurată de 299 mp situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani (parceta 287), str. Crișului nr. 27, jud. Buzău, în favoarea domnului Trestianu lordache, urmare a transmiterii acestui drept prin Contractul de donație precizat mai sus.

Întocmit,
Cons. Corbu Decebal Iulian

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE

I. Partile Contractante:

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

Și

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

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

II. Obiectul Contractului:

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

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1 cu destinația de locuință.

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

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

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

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

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

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de 1213,88 lei/an.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

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

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

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

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

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile suprafiarului:

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

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

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

Drepturile proprietarului terenului:

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

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

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

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

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

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

Obligațiile superficiarului:

- Art.10** (1) Superficiarul are obligația să achite plata reprezentând contravaloarea folosinței terenului la termenul prevăzut în contract;
- (2) Beneficiarul dreptului de suprafață este obligat să respecte Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, actualizată;
- (3) Să respecte destinația terenului;
- (4) Superficiarul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului, în scris, cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului, intenția de prelungire a prezentului contract;
- (5) Superficiarul este obligat să achite taxele/impozitele ce privesc bunul dat în suprafață în condițiile stabilite de Codul fiscal;
- (6) Superficiarul este obligat ca în termen de 30 de zile de la semnarea prezentului contract să îl înregistreze la Serviciul de Taxe și Impozite a autorității locale în vederea impunerii la plata impozitului;

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

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

- a) la expirarea termenului stabilit în contract;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietarul terenului. În această situație proprietarul terenului va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de suprafață și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- c) prin pierderea construcției;
- d) prin reziliere de către proprietarul terenului cu plata contravalorii lucrărilor necesare pentru aducerea terenului la starea inițială în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către superficiar sau a incapacității îndeplinirii acestora;
- e) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- f) în alte situații.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

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

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

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

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

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

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

XI. CLAUZE SPECIALE

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

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

DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

Proprietar

Supraficiar

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI CERTIFICARE

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- I.1. Identificarea evaluatorului și competent evaluatorului
- I.2. Identificarea clientului
- I.3. Identificarea altor utilizatori desemnati
- I.4. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate
- I.5. Scopul evaluarii
- I.6. Tipul valorii
- I.7. Data evaluarii
- I.8. Moneda evaluării
- I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului
- I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- I.11. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative
- I.12. Tipul raportului
- I.13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- I.14. Declararea conformității cu SEV

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- II.2. Descrierea situației juridice
- II.3. Descrierea amplasamentului și terenului
- II.5. Componente non- imobiliare
- II.6. Istoricul proprietății subiect

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III.1. Analiza productivității proprietății
- III.2. Delimitarea pieței
- III.3. Analiza cererii
- III.4. Analiza ofertei
- III.5. Previziunea absorbției subiectului în aria pieței
- III.6. Concluzii privind analiza pieței specifice

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)
- IV.2. Valoarea terenului

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- V.1. Analiza rezultatelor
- V.2. Concluzia asupra valorii

ANEXE

SINTEZA RAPORTULUI

Identificare proprietate : Activul supus evaluării este **proprietate imobiliară** formată din **Teren intravilan categoria curti-constructii** din Rm.Sarat, Cartierul Bariera Focșani, parcela 287, str.Crisului, nr.27, cod postal 125300, jud.Buzau.

Suprafata terenului este de 299 mp cu NC 30670 din CF 30670.

Client: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RM.SARAT

Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI RM.SARAT

Scopul evaluării: Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea constituirii dreptului de superficie.

Proprietar: MUNICIPIUL RM.SARAT

Evaluator: Albu Domnica PFA, reprezentata de expert evaluator ANEVAR, cu specializari EI si EPI, legitimatie nr.10052.

Data evaluării. 27.05.2022

Data inspecției proprietății: 27.05.2022

Data raportului: 30.05.2022.

Drept de proprietate evaluat; proprietate care apartine domeniului privat al Mun. Rm.Sarat conform nr. inventar 1687 din lista inventar a mijloacelor fixe.

Indicatii asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare analizate, este urmatoarea:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) estimată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de: 6.139 eur echivalent a 30.347 lei.

Precizări:

- Toate analizele si valorile au fost indicate la data de 27.05.2022 – data de referinta
- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate in cadrul prezentului raport;
- Valoarea nu contine TVA;
- Cursul valutar luat in considerare in calcule a fost de 4,9429 lei/EUR aferent datei de 27.05.2022.

Evaluator ,
Albu Domnica



CERTIFICARE

- Evaluatorul, Albu Domnica, membru titular ANEVAR, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, și îmi asum responsabilitatea pentru cele scrise în raport;
 - analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
 - nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
 - nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
 - implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
 - onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
 - analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
 - am realizat personal inspecția bunului evaluat;
 - dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
 - pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
 - la data acestui raport, subsemnatul este membru titular cu legitimație nr. 10052 cu specializări EI și EPI.

Evaluator ,
Albu Domnica



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea evaluatorului:

Albu Domnica PFA, cu nr. Inregistrare in Registrul comertului F10/407/28.05.2002 si CIF:20936736.
Adresa: Rm.Sarat, str. Stiubeiului, bl. E17, ap 6, jud. Buzau, 125300.
Telefon : 0784 400 464, e-mail: domnica.albu@yahoo.com

Competență:

- Albu Domnica PFA este reprezentata de evaluator Albu Domnica, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EI si EPI si legitimatie nr. 10052.
- Posed calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor și competent
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă cu subiectul evaluării și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în acest raport ;
- Analizele și opiniile prezentate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

I.2. Identificarea clientului : PRIMARIA MUNICIPIULUI RM.SARAT

Adresa: Rm.Sarat, str. Nicolae Balcescu, nr.1, jud. Buzău, 125300
Telefon : 0238 561946, e-mail: primariarmsarat@primariarmsarat.ro

I.3. Identificarea altor utilizatori desemnati: nu este cazul

I.4. Activului supus evaluarii; drepturi de proprietate evaluate

Activul supus evaluării este **proprietate imobiliară** formată din **Teren intravilan categoria curti-constructii** din Rm.Sarat, Cartierul Bariera Focșani, parcela 287 Suprafata terenului este de 299 mp cu NC 30670 din CF 30670.

Drept de proprietate evaluat; proprietate care apartine domeniului privat al Mun. Rm.Sarat conform nr. inventar 1687 din lista inventar a mijloacelor fixe.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

I.5. Scopul evaluarii

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea constituirii dreptului de superficie.

I.6.Tipul valorii

Potrivit SEV 104 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat scopului evaluării.

Având în vedere scopul evaluării, tipul valorii estimate este **Valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii: “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar

putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

I.7.Data evaluării, inspectia proprietatii

Data evaluării. Data de referință a evaluării este 27.05.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data inspecției proprietății: 27.05.2022

Data raportului: 30.05.2022.

I.8. Moneda evaluării. Valoarea este exprimată în LEI și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul mediu de schimb BNR considerat este de 4,9429 lei/EUR.

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Documentele necesare evaluării proprietății imobiliare au fost primite de la client (proprietar): actele de proprietate, documentație cadastrală, schițe ale proprietății.

Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către client, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestuia.

Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării.

Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate evaluatorului în aceasta privință.

a. Inspectia proprietății

Inspectia și fotografierea proprietății s-a realizat de evaluator în prezența proprietarului.

Au fost preluate informații (tehnice, economice, juridice), referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată starea fizică funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale clădirilor, terenului subiect sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpușe sau inaccesibilele clădirilor și echipamentelor.

Inspectia exterioară și interioară a construcției a fost efectuată vizual, mentionez ca interiorul capelei este cu pictura bisericeasca, dar constructia va fi evaluata fara pictura interioara.

I.10.Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

A. Informații primite de la client

• informații certe

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – relevee vizate spre neschimbare, extras de carte funciară, alte documente, memoriu de arhitectură și plan de amplasament și delimitare imobil; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente

- istoricul proprietății

- scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

• informații pe care se bazează concluzia asupra valorii

- elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat

- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor

- date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare).

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

• datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată

• informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate

• date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate

- date specifice din manuale și cataloage de costuri
 - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
 - date despre prețuri, chirii, rate de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Evoluția cursului valutar publicat de BNR

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Documentația avută la dispoziție și amplexarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

I.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Valoarea exprimată în prezentul raport de evaluare este estimată în condițiile îndeplinirii ipotezelor care urmează și care nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată și este necesară refacerea lucrării.

Ipotezele în baza cărora s-a realizat prezentul raport de evaluare sunt următoarele:

- Identificarea fizică a proprietății subiect s-a realizat de evaluator împreună cu proprietarul, ținând cont de indicațiile proprietarului și în baza documentelor furnizate de acesta: planul de amplasament și delimitare imobil vizat de ANCPI/OCPI, actele de proprietate/cadastru. Locația indicată de proprietar, dimensiunea proprietății și limitele proprietății se consideră a fi corecte și în concordanță cu datele din documentele furnizate de proprietar.
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune că toate documentele puse de client la dispoziția evaluatorului sunt corecte, fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ
- Evaluatorul nu are cunoștință de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunul imobil subiect.
- Evaluatorul nu a realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.
- Evaluatorul nu își poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor. Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt la vedere.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu există astfel de situații.
- Opinia evaluatorului este cu referire la bunul imobil subiect, așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.
- Bunul imobil este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, 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.
- Prin utilizarea raportului (sau a datelor conținute în acesta), solicitantul își însușește raportul ca fiind efectuat în baza documentelor și informațiilor privind proprietatea subiect, transmise/puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant.

I.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare a fost întocmit în vederea exprimării unei opinii privind valoarea justă a proprietății imobiliare analizate.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103- Raportare. Raportul de evaluare prezintă o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și a utilizării desemnate a acesteia și relevarea oricăror ipoteze, ipoteze speciale, care influențează în mod direct evaluarea.

I.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului declarat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Evaluatorul nu are nicio responsabilitate dacă prezentul raport de evaluare este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul precizat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

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

I.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul prezentului raport este Albu Domnica, membru titular ANEVAR, legitimație nr.10052, care are competența cerută de domeniul specific evaluării, specializarea EPI, respectiv cel care semnează prezentul raport de evaluare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific următoarele: afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate, corecte, obiective și imparțiale; nu am niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

S-au primit informații și documente legale de identificare a proprietății supuse evaluării din partea clientului evaluării.

Prezentul raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, adoptate și recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu au existat devieri de la standarde.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea evaluată este situată în Mun.Rm.Sărat, Cartierul Bariera Focșani, parcela 287, str.Crisului, nr.27, Jud.Buzău, cod poștal 125300.

- Amplasamentul are acces din Str. Crisului drum principal.
- Drumul de acces este public, neasfaltat cu 2 banzi pe sens.
- Utilitățile de pe teren sunt: apă, canalizare, curent electric, la limita proprietatii.
- Transportul în comun este realizat de firma TUC Rm.Sărat, cu autobuze la perioade regulate, de o oră, iar în apropiere sunt stații de autobuz.
- În apropiere există magazin de produse alimentare, școală gimnazială, liceu, zona de recreere, gară, autogară, biserică.
- Traficul cu autoturisme, transport în comun, mărfuri, etc. se desfășoară pe str. Focsani (E85). Nivelul fonic este în limite normale. Nu se cunoaște surse de poluare pentru sol și clădiri în zonă. Există protecție din partea pompierilor, deasemenea există protecție din partea poliției și a gardienilor publici.
- Cartierul este un cartier nou, periferic, aflat în Mun.Rm.Sărat.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este cunoscută în localitate ca fiind "o zonă mixtă (comercială-rezidențială)"; este o zonă preponderent rezidențială; raportat la suprafața localității, zona este una de dimensiuni medii, iar în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar. În zona în care se află amplasamentul sunt preponderant locuințe unifamiliare cu regim de înălțime P, P+1, spații comerciale și spații administrative.
- Din punct de vedere economic, zona este una mediu dezvoltată, aici fiind amplasate alte proprietăți decât cea evaluată.
- Nivelul aprox. al veniturilor populației din zonă este medie, comparativ cu zona superioară, zona centrală a localității.
- Localitatea este tranzitată de:
 - Drumul European E85 dinspre București sau dinspre Suceava, Bacău, Focșani;
 - DN 22 spre Brăila;
 - Magistrala feroviară – linia 500 – de importanță europeană (București-Ploiești-Buzău-FocșaniBacău-Suceava).
- Municipiul Râmnicu Sărat aparține celui de-al treilea mare județ din Regiunea de Dezvoltare Sud- Est a României, fiind unul dintre cele două municipii ale județului Buzău, învecinându-se cu cinci comune:
 - Slobozia Bradului - în nord,
 - Râmnicelu - în est,
 - Valea Râmnicului - în sud
 - Topliceni și Podgoria - în vest.
- Din punct de vedere administrativ, Râmnicu Sărat este un municipiu de mărime medie, având în special o funcție industrială și de furnizor de servicii pentru populația din zonă.

II.2. Descrierea situației juridice

Drept de proprietate evaluat; proprietate care aparține domeniului privat al Mun. Rm.Sarat conform nr. inventar 1688 din lista inventar a mijloacelor fixe.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este: teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 299 mp

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

LITIGII: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/proprietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

SARCINI: Din documentele puse la dispoziție și din afirmațiile clientului/proprietarului a rezultat faptul că nu există litigii la data identificării proprietății.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza – liber de sarcini.

II.3. Descrierea amplasamentului și terenului

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de un teren cu cladiri aflat în intravilanul mun.Rm.Sarat, Cartierul Bariera Focșani, parcela 288, str.Crișului, nr.2, Jud.Buzău, cod poștal 125300, după cum urmează:



Amplasamentul este materializat printr-un teren intravilan categoria curți construcții cu suprafața de 299 mp, cu următoarele caracteristici:

- Acces stradal
- Branșamente la rețelele publice de utilități la gard (electricitate, apă, canalizare, gaz metan):
 - Îmbunătățiri aduse:

Nr.crt	Denumire clădire	NC	S teren, mp	Sc, mp
1	Teren	30670	300	
2	Locuinta P+M nefinalizata,	30670-C1		90

Total		299	90
-------	--	-----	----

- Căi de acces nu există.
- suprafață adecvată utilizării curente, nu exista teren în exces/surplus.
- mediul înconjurător – liniștit, fără poluare chimică sau sonoră.

Terenul are următoarele caracteristici fizice:

-suprafață totală de 299 mp (din măsurătorile cadastrale)

-Forma este regulată cu deschideri la strada Crisului.

-Topografie; nivel/înclinație –plana,

-Nu prezintă posibile alunecări, prăbușiri sau alte fenomene fizico-geologice,

-Solul: adâncimea de îngheț 0,9 m, zona seismică B, 8 grade de intensitate macroseismică, condiții de fundare normale.



II.5.Componente non- imobiliare

Pe proprietate nu s-au identificat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

III.1. Analiza productivității proprietății

Evaluatorul identifică în mod clar proprietatea imobiliară în cauză și piața imobiliară în care proprietatea se încadrează. Analizarea caracteristicilor și atributelor proprietății imobiliare este necesară pentru a identifica proprietățile competitive care formează piața și a înțelege modul în care factorii externi afectează proprietatea respectivă. Prin analiza de piață se delimitează proprietatea imobiliară de evaluat de alte tipuri de proprietate. Se va analiza piața proprietăților imobiliare compuse din construcții vechi cu destinație administrativă.

Proprietatea subiect este amplasată în zonă periferică Cartierul Bariera Focșani, parcela 288, str. Crisului, nr. 2 și dispune de unele avantaje precum:

Proximitate față de E85, arteră principală din zona analizată, care traversează zona nordică a orașului. Este o zonă circulată, asfaltată și sistematizată.

Infrastructură dezvoltată, drum de acces cu regim juridic drum public, drum neasfaltat, iluminat, utilități precum curent electric, apă, canal gaze la limita proprietății.

Pentru Terenul analizat se poate face o analiză de piață, deoarece aceste terenuri se tranzacționează în număr redus, nu se închiriază.

III.2. Delimitarea pieței

Aria pieței analizate cuprinde zona localității Ramnicu Sarat.

Tipul de proprietate/caracteristici: amplasament pentru dezvoltare de tip rezidențial, zonă periferică a localității, localitate cu economie puțin dezvoltată, potențialii cumpărători interesați de achiziția unei astfel de proprietăți sunt persoane sau entități cu putere financiară peste medie, pentru utilizare rezidențială.

Aria imobiliară: urbană- zonă periferică sau alte zone asimilabile

Proprietăți comparabile: proprietăți imobiliare de tip rezidențial, cu regim de înălțime și coeficienți urbanistici similari amplasamentului analizat, din aria descrisă mai sus.

III.3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății, respectiv cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care îi atrage.

Cererea de astfel de proprietăți la nivelul zonei subiect a înregistrat creșteri importante în ultimii ani datorită cererii venite din partea tinerilor care solicită terenuri pentru construcția de locuințe de la Primăria Rm. Sarat. În perioada imediat următoare nu se prevede o dinamică semnificativă a pieței, ci se vor menține prețurile actuale, iar pe termen lung se pot înregistra ușoare creșteri.

În cazul proprietății analizate, cererea solvabilă este activă pe piața specifică – segmentul de potențiali cumpărători interesați de cumpărarea unei astfel de proprietăți fiind reprezentat de persoane sau entități cu putere financiară mare (capabile să obțină finanțare și să susțină rambursarea), pentru utilizare rezidențială. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general, dar și al specificului tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Chirii – nu au fost identificate chiriile pentru acest tip de proprietate.

III.4. Analiza ofertei

Pe baza faptelor de piață, în mare parte prezentate mai sus, putem concluziona următoarele:

- În aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile ;
- Există teren liber, prețul oferit fiind de 36-38 euro/mp;

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că există oferte de vânzare doar pentru terenuri intravilane libere, nu există oferte de proprietăți cu proprietăți similare și nu există oferte de închiriere.

III.5.Previziunea absorbției subiectului în aria pieței

Ofertele variază în funcție de localizare, dimensiune, restricții de utilizare, acces, existența unor utilități precum curent electric, apă, accesul auto și pietonal, vecinătățile, îmbunătățiri ale proprietății.

III.6.Concluzii privind analiza pieței specifice

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind ofertele de tranzacționare, în urma analizei și interpretării datelor, în continuare am realizat o sinteză a analizei. Datele cu relevanță mai mare sunt cele din tranzacții realizate în ultima perioadă. Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor, precum și nivelurile de preț percepute pe piață pentru diferitele dimensiuni ale proprietăților / terenurilor.

Pentru proprietăți tip rezidențial similare/asimilabile proprietății subiect, în urma analizei au rezultat că există proprietăți similare la vânzare.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

IV.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

În viziunea SEV 104 – Tipuri de valori, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa. **Cea mai bună utilizare este** utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora, dar mai ales cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți.

Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează ”productivitatea” entităților analizate.

- CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție. Proprietatea evaluată face parte dintr-o zonă mixtă (comercial-rezidențială), în zonă regăsindu-se preponderent locuințe individuale, spații rezidențiale. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa – destinație rezidențială.

- CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului – destinație rezidențială.

Concluzie

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Raționamentul evaluatorului, pe baza căruia se fundamentează această concluzie, are la bază caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății subiect, valabile la data evaluării.

IV.2. Valoarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Această metodă o vom utiliza la evaluarea terenului subiect.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate din cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Proprietățile imobiliare comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Element de comparație	Comparabila A	Comparabila B	
Identificare proprietate	Bariera Focsani	Bariera Focsani	
Pret , euro/mp	36.67	38.33	
Suprafața	300	600	
Valoare, euro	11000	23000	

Grila de comparații este următoarea:

EVALUAREA TERENULUI, METODA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR			
Elemente de comparație	Proprietatea Subiect	Comparabila A	Comparabila B
Identificare proprietate	Teren intravilan, Bariera Focsani	Teren intravilan, Bariera Focsani	Teren intravilan, Bariera Focsani
Preț vânzare (eur)		11.000	23.000
Suprafață mp	299	300	600
Preț ofertă/vânzare (eur/mp)		36,67	38,33
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		ofertă	ofertă
Ajustare unitară sau procentuală		-30%	-30%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		-11,00	-11,50
Preț Ajustat		25,67	26,83
ELEMENTE SPECIFICE TRANZAȚIONĂRII			
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru drept de proprietate		0	0
Preț Ajustat		25,67	26,83
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Similar	Similar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru restricții legale		0	0
Preț de vânzare Ajustat		25,67	26,83
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de finanțare		0	0
Preț Ajustat		25,67	26,83
CONDIȚII DE VÂNZARE	Normale	Normale	Normale
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%

Ajustare totală pentru condiții de vânzare		0	0
Preț Ajustat		25,67	26,83
CONDIȚII DE PIAȚĂ	Curente	Curente	Curente
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru condiții de piață		0	0
Preț Ajustat		25,67	26,83
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII			
LOCALIZARE	Zonă periferică	Zonă similară	Zonă similară
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru localizare		0	0
Preț Ajustat		25,67	26,83
CARACTERISTICI FIZICE			
SUPRAFAȚĂ (mp)	299	300	600
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-5%
Ajustare totală pentru suprafață		0	-1,34
Preț Ajustat		25,67	25,49
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru destinație		0	0
Preț Ajustat		25,67	25,49
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	Stradă pietruită	Stradă neamenajată	Stradă neamenajată
Ajustare unitară sau procentuală		-20,0%	-20,0%
Ajustare totală pentru amenajări exterioare		-5,13	-5,10
Preț Ajustat		20,53	20,39
TOPOGRAFIE/RELIEF	Drept	Drept	Drept
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru topografie/relief		0	0
Preț Ajustat		20,53	20,39
UTILITĂȚI DISPONIBILE (canalizare/apă/curent/gaz)	La limita proprietății	La limita proprietății	La limita proprietății
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		0	0
Preț Ajustat		20,53	20,39
FORMA ÎN PLAN	regulată	regulată	regulată
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%
Ajustare totală pentru forma în plan		0	0
Preț Ajustat		20,53	20,39
Ajustare totală netă absolută		-16,1	-17,9
Ajustare totală netă %		-44,00%	-46,80%
Ajustare totală brută absolută		16,13	17,94
Ajustare totală brută %		44%	47%
Număr ajustări		2	3

Valoarea proprietății subiect:	20,5	euro/mp
	102	lei/mp
	6.139	euro
	30.347	lei
Data: 26.04.2022	4,9429	curs
<p>Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă A, care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.</p>		

Ajustările s-au luat în considerare astfel:

- Comparabilele au fost ajustate pentru ofertă, luând în considerare disponibilitatea de negociere la tranzacționare și condițiile actuale ale pieței imobiliare la nivelul fiecărei comparabile identificate. În urma discuțiilor telefonice cu proprietarii, aceștia sunt dispuși să negocieze, iar valoarea ajustării a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate, comparabila A a fost ajustată cu -30%, iar comparabila B a fost ajustată cu -30%.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări;
- Localizare: nu au fost necesare ajustări
- Caracteristici fizice- suprafață: comparabila B a fost ajustată cu -5%
- Destinație: nu au fost necesare ajustări
- Amenajări: comparabila A a fost ajustată cu -20%, iar comparabila B a fost ajustată cu -20%
- Topografie: nu au fost necesare ajustări
- Utilități disponibile: nu au fost necesare ajustări
- Forma în plan: nu au fost necesare ajustări

Valoarea de piață pentru proprietatea supusă evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a proprietății comparabile A, deoarece proprietății i-au fost aduse cele mai puține ajustări și se apropie de caracteristicile amplasamentului analizat (ajustarea brută procentuală cea mai mică).

În acest context, valoarea rezultată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de: **6139 eur echivalent a 30.347 lei.**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) estimată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de: 6139 eur echivalent a 30.347 lei.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Dupa verificarea procesului de evaluare s-a constatat ca s-au intrunit conditii tehnice pentru **metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe a terenului intravilan analizat**, nu exista o piata a inchirierilor pentru proprietati similare pentru abordarea prin venit.

În urma aplicării abordării in evaluare s-au determinat următoarele valori ale proprietății imobiliare subiect:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) estimată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de: 6139 eur echivalent a 30.347 lei.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. În aplicarea abordarii prin piata, cantitatea informațiilor este suficienta.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Am ales pentru proprietatea evaluata valoarea obtinuta prin Abordarea prin piata, pe care o apreciez cea mai potrivita avand in vedere ca am avut date de piata suficiente si credibile.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) estimată prin metoda comparației vânzărilor/metoda comparației directe este de: 6139 eur echivalent a 30.347 lei.

Considerentele privind valoarea sunt următoarele:

- Valoarea este fără TVA

→ Valoarea este valabilă numai în baza ipotezelor și ipotezelor special prezentate în raport

→ Cursul de schimb mediu leu/euro considerat este 4.9429 și este cursul BNR valabil la data evaluării

-Estimările sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității.

Această evaluare reflect cea mai bună judecată a evaluatorului, având în vedere informațiile disponibile și scopul procedurilor aplicate.

EVALUATOR
Albu Domnica

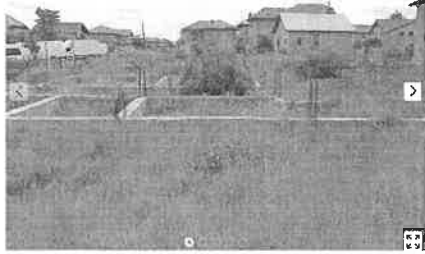


Comparabile teren

domnica.dbi x | (1) europ... x | AcuitaE... x | teren de van... x | Strada Din... x | New Tab... x | teren de van... x | Ramnicu Sar... x | Loc de casa E... x

ob.ro/d/oferta/loc-de-casa-bariera-focsani-rm-sarat-ID:2FU.html#?533e90128

Apps Getting Started Importate din Firefox http://mail.yahoo.c... Gmail YouTube Maps https://www.faceb... ZoneAlarm Safe Sea... 1958 Reading list



Vanzator
Marlus
 Nr. de vanzari: 1 in luna 2019
 Actiuni: 1 din 1,46

Mai multe informatii despre acest vanzator

Merita in controlul lui CMA sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

Interes in casa / Cont nou

Cum se vanzaza: Trebuie sa s... J

Localizare
 Ramnicu Sarat, Buzau

Parcela 16 coborata 2018

Loc de casa Bariera Focsani, Rm Sarat

11 000 €

PROMOVIAZA REACTUALIZEAZA

Pretul pe loca: 1 vanzator / intravilan: intravilan Suprafata utila: 300 m²

Descriere

Vind loc de casa in Bariera Focsani, cema functiona, proiect, in e doua linii, canalizare, apă caldă, posibilitate de racoarea la gaze. Fundatia turnata, mai multe detalii la telefon

4. NOTA DE CO...docx CIMITIR extindere...pdf Sos. Industriei 2A.pdf Sos. Industriei 2A.pdf Industriei 2A - CF 3...pdf Industriei 2A - CF 3...pdf Show all

44°F Cloudy ROU 1831

domnica... x | (1) europe... x | Asult... x | teren de v... x | Strada Din... x | New Tab... x | teren de v... x | Terenul d... x | Terenul d... x | 600 m², ter... x

storia.ro/oferta/vand-2-parcele-banar-carier-bariera-focsani-ID:1Y.html#?67953-b147

Apps Getting Started Importate din Firefox http://mail.yahoo.c... Gmail YouTube Maps https://www.faceb... ZoneAlarm Safe Sea... 1958 Reading list

storia

Ingoi la lista Teren de Vanzare > Buzau > Ramnicu Sarat > Vand 2 parcele teren carier Bariera Focsani

11	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212
14	183	182	181	180	179	178	177	176	175	174	173
29	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
12	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102	101

STR. SONESULUI

Tudor Agentei 0754 021 177

Vand 2 parcele teren carier Bariera Focsani

23 000 €
38 0 m²

Salveaza la favorite

Prezentare generala
 Suprafata teren (m²): 800 m²

Descriere anunt
 Terenul are apa, canalizare, curent, Gazul urmeaza anul acesta. Parcele sunt lipite si sunt pe colt. Acces la 2 strazi

4. NOTA DE CO...docx CIMITIR extindere...pdf Sos. Industriei 2A.pdf Sos. Industriei 2A.pdf Industriei 2A - CF 3...pdf Industriei 2A - CF 3...pdf Show all

45°F Cloudy ROU 1815

**** 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,

27/04/2022, 13:15