

P17

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului -
apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața
Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu
nr.cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm.Sarat,
prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai
sus mentionat, cota care face parte din domeniul privat al
Municipiului Rm.Sarat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru,
ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulte

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.08.2022;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr. 53763/23.08.2022 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic și al Serviciului Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat nr. 53952/24.08.2022, în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce le revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 53463/09.05.2016 a domnului Baci Dumitru, deținătorul cotei-părți de 3/8 din imobilul-apartament situat în str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, prin care a solicitat aprobarea cumpărării cotei-părți de 5/8 din acest imobil ce aparține municipiului Rm.Sarat;
- adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr.5147/20.07.2021 ca răspuns la solicitarea domnului Baci Dumitru de a cumpăra cota parte din apartamentul coproprietate;
- adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 12147/17.09.2021 prin care am comunicat domnului Baci Dumitru Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Rm. Sărat sub nr. 2606/07.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana;

-cererea domnului Baciú Dumitru, înregistrată la Primăria municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 33999/26.05.2022, prin care solicită sistarea stării de indiviziune, cu precizarea că dorește să i se atribuie în proprietate imobilul-apartament situat în Municipiul Rm.Sarat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, județul Buzău și se obligă să plătească contravaloarea cotei-părți de 5/8 din imobil pe care municipiul o deține, conform Raportului de evaluare nr. 2606/07.07.2021;

-raportul de evaluare nr. 39719/22.06.2022 întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana ;

-adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 39744/23.06.2022, prin care am comunicat domnului Baciú Dumitru valoarea de piață a imobilului-apartament nr. 16, situat în Aleea Florilor (fostă Piața Halelor), bl.6, sc. A, et. III, jud. Buzău, estimată la data de 20.06.2022, conform Raportului de evaluare nr. 39719/22.06.2022;

-adresa domnului Baciú Dumitru, înregistrată la Primăria municipiului Rm. Sărat sub nr. 50009/04.08.2022, prin care își exprimă acordul cu privire la sistarea stării de indiviziune și cu privire la valoarea sultei, calculată conform Raportului de evaluare nr. 39719/2022 ;

-certificatul de vacanță succesorală nr. 25/12.02.2016, conform căruia Municipiului Râmnicu Sărat îi revine cota-parte de 5/8 din imobilul – apartament nr. 16 situat în mun. Rm. Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj. III, jud. Buzău, de pe urma def. Baciú Aneta (fostă Hristodorescu), împreuna cu dreptul de coproprietate fortata si perpetua asupra partilor care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din bloc si dreptul de folosinta asupra terenului aferent si indiviz apartamentului in suprafata de 24,1 mp, respectiv cota de 2,41%;

-Prevederile anexei nr.1 la HCL nr.94/31.03.2016 privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat;

-fișa activ fix din data de 14.06.2022 conform căreia valoarea de inventar a imobilului- cota-parte de 5/8 din imobilul – apartament nr. 16 situat în mun. Rm. Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, jud. Buzău, este de 46.407,00lei ;

-extrasul de carte funciara nr.108279/17.08.2022 aferent nr.cadastral 30238-C1-U16 ;

-prevederile art. 670, art. 676, alin. (2), lit. a), art. 680 alin. (2) și ale art. 1143 din Codul Civil;

-prevederile art. 354 si art.355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;

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

- prevederile HCL nr.187/28.07.2022 privind alegerea presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru sedintele din lunile august 2022– octombrie 2022;

-prevederile art. 5, lit. m) și n), art.129, alin.(1), alin. (2), lit. c), alin.(6), lit.b), art. 196 alin. (1) lit. a) coroborat cu prevederile art. 240 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completările ulterioare;

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

În temeiul 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 completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă sistarea stării de indiviziune prin partaj voluntar cu privire la imobilul-apartament nr.16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, împreună cu dreptul de coproprietate fortată și perpetua asupra părților care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și cu dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafața de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41 %, imobil din care Municipiul Rm.Sarat deține o cotă-parte de 5/8, conform Certificatului de vacanță succesorală nr.25/12.02.2016, prin atribuirea acestei cote, în schimbul unei sulțe, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru care deține cealaltă cotă-parte de 3/8 din acest imobil.

Art.2. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 39719/22.06.2022 întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana potrivit căruia valoarea de piață a apartamentului nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp, estimată la data de 20.06.2022, este de 92.610 lei, fara TVA.

(2) Se aprobă valoarea sulței, reprezentând contravaloarea cotei-părți de 5/8 pe care Municipiul Rm.Sarat o deține din imobilul descris în art. 1, la 57.882 lei, plus TVA.

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

Art.3. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Râmnicu Sărat să semneze pentru și în numele Municipiului Râmnicu Sărat, actul de sistare a stării de indiviziune cu sulța la Biroul Notarului Public, cheltuielile aferente încheierii și autentificării actului de sistare a stării de indiviziune cu sulța, altele decât cele scutite de la plată conform prevederilor legale în vigoare urmând să fie suportate de către domnul Baci Dumitru.

(2) Plata sulței se va efectua la data semnării actului de sistare a stării de indiviziune cu sulța.

Art.4. Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Rm. Sărat se va modifica prin radierea din inventar a cotei-părți de 5/8 din imobilul-apartament nr.16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Rm. Sarat prin Direcția economică-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu și Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic 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 în strânsă corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile

raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

Art.6. 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 31.08.2022, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritatea calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

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

**Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Neculaiasa Pavel-Vasilica**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 31.08.2022**



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.53763/23.08.2022

REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulțe

Având în vedere:

➤ Certificatul de vacanță succesorală nr. 25/12.02.2016, de pe urma def. Baci Aneta (fostă Hristodorescu), în baza art. 963, alin. (3) Cod civil și art. 117 din Legea nr. 36/1995, conform căruia Municipiului Râmnicu Sărat îi revine cota-parte de 5/8 din imobilul - ap.16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, Județul Buzău, format din 3 camere și dependințe, în suprafață utilă de 41,22 mp, din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților care prin natura lor sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și din dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafață de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41%, înscris în cartea funciară C.F. 265/XVI/S și având număr cadastral N.C. 387/XVI/S, cealaltă cotă-parte de 3/8 revenind domnului Baci Dumitru, fiul soțului precedat al defunctei, Baci Ion, conform Certificatului de moștenitor nr. 11/2016;

➤ Prevederile anexei nr.1 la HCL nr.94/31.03.2016 privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat;

➤ Faptul că imobilul din str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, în suprafață utilă de 41,22 mp, cu teren aferent în suprafață de 24,10 mp, în folosință, a fost înscris în cartea funciară CF 30238-C1-U16 Râmnicu Sărat, având număr cadastral 30238-C1-U16, conform Certificatului de moștenitor nr. 11/20.01.2016 - Baci Dumitru cu o cotă-parte de 3/8 și conform Certificatului de vacanță succesorală nr. 25/12.02.2016 - Municipiul Râmnicu Sărat cu o cotă-parte de 5/8;

➤ Fișa activ fix din data de 14.06.2022 conform căreia valoarea de inventar a imobilului- cota-parte de 5/8 din imobilul – apartament nr. 16 situat în mun. Rm. Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj. III, jud. Buzău, este de 46.407lei;

➤ Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 53463/09.05.2016 a domnului Baci Dumitru, deținătorul cotei-părți de 3/8 din imobilul mai sus descris, prin care a solicitat aprobarea cumpărării cotei-părți de 5/8 din imobil ce aparține Municipiului Rm.Sarat;

➤ Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr.5147/20.07.2021 ca răspuns la solicitarea domnului Baci Dumitru de a cumpăra cota parte din apartamentul coproprietate;

➤ Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana, înregistrat la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 2606/07.07.2021, potrivit căruia valoarea de piață estimată la data de 06.07.2021 a imobilului din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, Jud. Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp, este de 74.250 lei (fara TVA). Valoarea cotei-părți de 5/8, din imobilul mai sus descris, aparținând Municipiului Râmnicu Sărat este de 46.407 lei;

➤ Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 12147/17.09.2021 prin care am comunicat domnului Baci Dumitru Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Rm. Sărat sub nr. 2606/07.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana;

➤ Cererea domnului Baci Dumitru, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr.33999/26.05.2022, prin care acesta a solicitat sistarea stării de indiviziune, cu precizarea că dorește să i se atribuie în proprietate imobilul și că se obligă să plătească o sultă municipiului, reprezentând contravaloarea cotei-părți din

imobil pe care municipiul o deține, conform Raportului de evaluare întocmit în acest sens în data de 06.07.2021;

➤ Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana, înregistrat la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 39719/22.06.2022, potrivit căruia valoarea de piață estimată la data de 20.06.2022 a imobilului din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, Jud. Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp, este de 92.610 lei (fara TVA). Valoarea cotei-părți de 5/8, din imobilul mai sus descris, aparținând Municipiului Râmnicu Sărat este de 57.882 lei (fara TVA);

➤ Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 39744/23.06.2022, prin care am comunicat domnului Baci Dumitru valoarea de piață a imobilului-apartament nr. 16, situat în Aleea Florilor (fostă Piața Halelor), bl.6, sc.A, etaj III, jud. Buzău, estimată la data de 20.06.2022, conform Raportului de evaluare nr. 39719/22.06.2022;

➤ adresa domnului Baci Dumitru, înregistrată la Primăria Municipiul Rm. Sărat sub nr. 50009/04.08.2022, prin care își exprimă acordul cu privire la sistarea stării de indiviziune și cu privire la valoarea sultei, calculată conform Raportului de evaluare nr. 39719/2022;

➤ Prevederile art. 1143 din Codul civil „ (1) *Nimeni nu poate fi obligat a ramane in indiviziune.*” ;

➤ Prevederile art. 676 din Codul civil , conform căroră: „ (1) *Partajul bunurilor comune se va face in natura, proportional cu cota-parte a fiecarui coproprietar.*

(2) Daca bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil in natura, partajul se va face in unul dintre urmatoarele moduri:

a) atribuirea intregului bun, in schimbul unei sulte, in favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

b) vanzarea bunului in modul stabilit de coproprietari ori, in caz de neintelegere, la licitatie publica, in conditiile legii, si distribuirea pretului catre coproprietari proportional cu cota-parte a fiecaruia dintre ei., ;

➤ Faptul că bunul aflat în coproprietate este un apartament de bloc, care prin natura sa nu este comod partajabil,

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez Proiectul de hotărâre *privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baciu Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulte.*

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 dezbateră și aprobare, **proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baciu Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulte, în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 240 alin. (2).**

**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 CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 53952/24.08.2022



APROB,
PRIMAR,
CIRIĂN SORIN-VALENTIN

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulțe

Văzând Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Râmnicu Sărat și Proiectul de hotărâre *privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulțe*, facem următoarele precizări:

Având în vedere:

- Certificatul de vacanță succesorală nr. 25/12.02.2016, de pe urma def. Baci Aneta (fostă Hristodorescu), în baza art. 963, alin. (3) Cod civil și art. 117 din Legea nr. 36/1995, conform căruia Municipiului Râmnicu Sărat îi revine cota-parte de 5/8 din imobilul - ap.16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et.

III, Județul Buzău, format din 3 camere și dependințe, în suprafață utilă de 41,22 mp, din dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților care prin natura lor sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și din dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafață de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41%, înscris în cartea funciară C.F. 265/XVI/S și având număr cadastral N.C. 387/XVI/S, cealaltă cotă-parte de 3/8 revenind domnului Baci Dumitru, fiul soțului predecedat al defunctei, Baci Ion, conform Certificatului de moștenitor nr. 11/2016;

-Prevederile anexei nr.1 la HCL nr.94/31.03.2016 privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat;

-Faptul că imobilul din str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, în suprafață utilă de 41,22 mp, cu teren aferent în suprafață de 24,10 mp, în folosință, a fost înscris în cartea funciară CF 30238-C1-U16 Râmnicu Sărat, având număr cadastral 30238-C1-U16, conform Certificatului de moștenitor nr. 11/20.01.2016 - Baci Dumitru cu o cotă-parte de 3/8 și conform Certificatului de vacanță succesorală nr. 25/12.02.2016 - Municipiul Râmnicu Sărat cu o cotă-parte de 5/8;

-Fișa activ fix din data de 14.06.2022 conform căreia valoarea de inventar a imobilului- cota-parte de 5/8 din imobilul – apartament nr. 16 situat în mun. Rm. Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj. III, jud. Buzău, este de 46.407lei ;

-Cererea înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 53463/09.05.2016 a domnului Baci Dumitru, deținătorul cotei-părți de 3/8 din imobilul mai sus descris, prin care a solicitat aprobarea cumpărării cotei-părți de 5/8 din imobil ce aparține Municipiului Rm.Sarat;

-Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr.5147/20.07.2021 ca răspuns la solicitarea domnului Baci Dumitru de a cumpăra cota parte din apartamentul coproprietate;

- Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana, înregistrat la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 2606/07.07.2021, potrivit căruia valoarea de piață estimată la data de 06.07.2021 a imobilului din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, Jud. Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp, este de 74.250 lei (fara TVA). Valoarea cotei-părți de 5/8, din imobilul mai sus descris, aparținând Municipiului Râmnicu Sărat este de 46.407 lei (fara TVA);

-Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 12147/17.09.2021 prin care am comunicat domnului Baci Dumitru Raportul de evaluare înregistrat la Primăria municipiului Rm. Sărat sub nr. 2606/07.07.2021, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana;

-Cererea domnului Baci Dumitru, înregistrată la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr.33999/26.05.2022, prin care acesta a solicitat sistarea stării de indiviziune, cu precizarea că dorește să i se atribuie în proprietate imobilul și că se obligă să plătească o sultă municipiului, reprezentând contravaloarea cotei-părți din imobil pe care municipiul o deține, conform Raportului de evaluare întocmit în acest sens în data de 06.07.2021;

-Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Sora Ioana, înregistrat la Primăria Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 39719/22.06.2022, potrivit căruia valoarea de piață estimată la data de 20.06.2022 a imobilului din Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16, Jud. Buzău, în suprafață utilă de 41,22 mp este de 92.610 lei (fara TVA). Valoarea cotei-părți de 5/8 din imobilul mai sus descris, aparținând Municipiului Râmnicu Sărat este de 57.882 lei (fara TVA);

-Adresa Primăriei Municipiului Rm. Sărat nr. 39744/23.06.2022, prin care am comunicat domnului Baci Dumitru valoarea de piață a imobilului-apartament nr. 16, situat în Aleea Florilor (fostă Piața Halelor), bl.6, sc.A, etaj III, jud. Buzău, estimată la data de 20.06.2022, conform Raportului de evaluare nr. 39719/22.06.2022;

-Adresa domnului Baci Dumitru, înregistrată la Primăria mun. Rm. Sărat sub nr. 50009/04.08.2022, prin care își exprimă acordul cu privire la sistarea stării de indiviziune și cu privire la valoarea sultei, calculată conform Raportului de evaluare nr. 39719/2022;

-Prevederile art. 1143 din Codul civil potrivit căroră „ (1) Nimeni nu poate fi obligat a ramane in indiviziune.”, și faptul că în conformitate cu prevederile art. 676 din Codul civil „ (1) Partajul bunurilor comune se va face in natura, proportional cu cota-parte a fiecarui coproprietar.

(2) Daca bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil in natura, partajul se va face in unul dintre urmatoarele moduri:

a) atribuirea intregului bun, in schimbul unei sulte, in favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora;

b) vanzarea bunului in modul stabilit de coproprietari ori, in caz de neintelegere, la licitatie publica, in conditiile legii, si distribuirea pretului catre coproprietari proportional cu cota-parte a fiecaruia dintre ei.,,

-Faptul că bunul aflat în coproprietate este un apartament de bloc, care prin natura sa nu este comod partajabil, și că domnul Baci Dumitru a solicitat sistarea stării de indiviziune, apreciem că

Proiectul de hotărâre, *privind aprobarea sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulte*, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării în plenul consiliului local.

In 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 sistării stării de indiviziune asupra imobilului - apartament nr. 16 situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, etaj III, județul Buzău, identificat cu nr. cadastral 30238-C1-U16, înscris în CF 30238-C1-U16-Rm. Sărat, prin partaj voluntar, prin atribuirea cotei de 5/8 din imobilul mai sus menționat, cotă care face parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, în favoarea coproprietarului Baci Dumitru, ca urmare a cererii acestuia, cu plata unei sulte.**

Serviciul Buget-Contabilitate,
Economist Manea Simona,



Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic, Crîngașu Nona Monica



RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA

Apartament 3 camere

Situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3 ap.16
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.

Iunie 2022

CUPRINS

Pagina de titlu
Sinteza evaluarii
Certificarea evaluatorului

I. Introducere

Prezentare evaluator
Clientul si destinatarul lucrarii
Obiectul evaluarii
Scopul evaluarii
Adresa proprietatii
Proprietarul bunului
Baza de evaluare
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului , moneda de referinta si cursul oficial
Suese si informatii utilizate
Clauza de nepublicare
Ipoteze si conditii limitative

II. Descrierea proprietatii imobiliare

Situatia juridica
Amplasament.Localizare
Descrierea proprietatii analizate

III. Evaluarea proprietatii

Bazele si premisele evaluarii
Cea mai buna utilizare
Analiza pietei imobiliare
Metode de evaluare utilizate
Evaluarea proprietatii
Reconcilierea rezultatelor

IV Anexe

Hotararea privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2015
Expunere de motive 6276/24.03.2016
Raport de specialitate nr.6014/22.03.2016
Proces verbal de inventariere nr.5903/21.03.2016 cu ANEXA nr.1
Certificat de vacanta succesorală nr.25/12.02.2016
Extras de carte funciara pentru informare.
Fotografii
Grila datelor de piata
Comparabile

Creay

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – apartament .
2. **Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, str. P-ta Halelor bl.6,sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
4. **Descrierea bunului:** drept indiviz de proprietate de 5/8(cincioptimi) asupra apartamentului nr.16 situat in Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, jud. Buzau, in scris in CF nr.265/XVI/S, NC 387/XVI/S, format din 3 camere si dependinte, in suprafata de 41,22 mp, din dreptul de coproprietate fortata si perpetua asupra partilor care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din bloc si din dreptul de folosinta asupra terenului aferent si indiviz apartamentului in suprafata de 24,1 mp, respectiv cota de 2,41%.
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 oportunitatii vanzarii cotei parti detinute asupra apartamentului, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022- SEV 104 -Tipuri ale valorii(IVS 104).
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
9. **Data evaluarii:** 20.06.2022, data inspectiei 20.06.2022, data raportului 21.06.2022.
10. **Nota:**
Avand in vedere ca apartamentul nu apartine in totalitate domeniului privat a municipiului Rm. Sarat conform actului de proprietate, ci doar o cota indiviza de 5/8 din imobil, o sa transmit valoarea totala a apartamentului, iar compartimentul juridic sa calculeze cota indiviza.

Valoare de piata estimata a intregului apartament este:

$$V = 92.610 \text{ lei}$$

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,9472 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR
Ing. Sora Ioana
Legitimatie nr.16179/2022



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) și CETR (Corpul Experților Tehnici 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 ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Cap.1 INTRODUCERE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –apartament, situat în intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3,ap.16, jud. Buzau, este întocmită de ing. Sora Ioana cu legitimație ANEVAR nr. 16179/2022.

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

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul și destinatarul raportului de evaluare: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui drept indiviz de proprietate de 5/8(cincioptimi) asupra apartamentului nr.16 situat în Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, jud. Buzau, înscris în CF nr.265/XVI/S, NC 387/XVI/S, format din 3 camere și dependințe, în suprafața de 41,22 mp,din dreptul de coproprietate fortată și perpetua asupra părților care prin natură sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și din dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafața de 24,1 mp, respectiv cota de 2,41%.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Prezentul raport de evaluare se întocmește la solicitarea clientului în scopul estimării valorii de piață în vederea oportunității vânzării cotei părți deținute asupra apartamentului.

1.5. ADRESA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor bl.6, sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau.

1.6. PROPRIETAR: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.7. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR.

Valoarea de piață a unui activ este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR –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 părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.8. DATA EVALUĂRII, MONEDA DE REFERINȚĂ ȘI CURSUL OFICIAL

Data evaluării: 20.06.2022

Cursul de schimb valutar este:4,9472 lei/euro

Data inspecției este: 20.06.2022.

Data raportului: 21.06.2022

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- "Standarde de evaluare a bunurilor 2022 editate de ANEVAR" 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(TVS 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;
 - Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.
 - Suport curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:
- Documente proprietate

1.10. CLAUSA DE NEPUBLICARE

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.

1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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 reprezentanților primăriei.

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 limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

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 că 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 proprietăți 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 ca 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 clădirii, 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.

Condiții limitative:

- 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. 1.4.
- 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.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

2.1 . SITUAȚIA JURIDICĂ

Situația juridică : presupun că drepturile de proprietate sunt reale conform documentelor puse la dispoziție.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

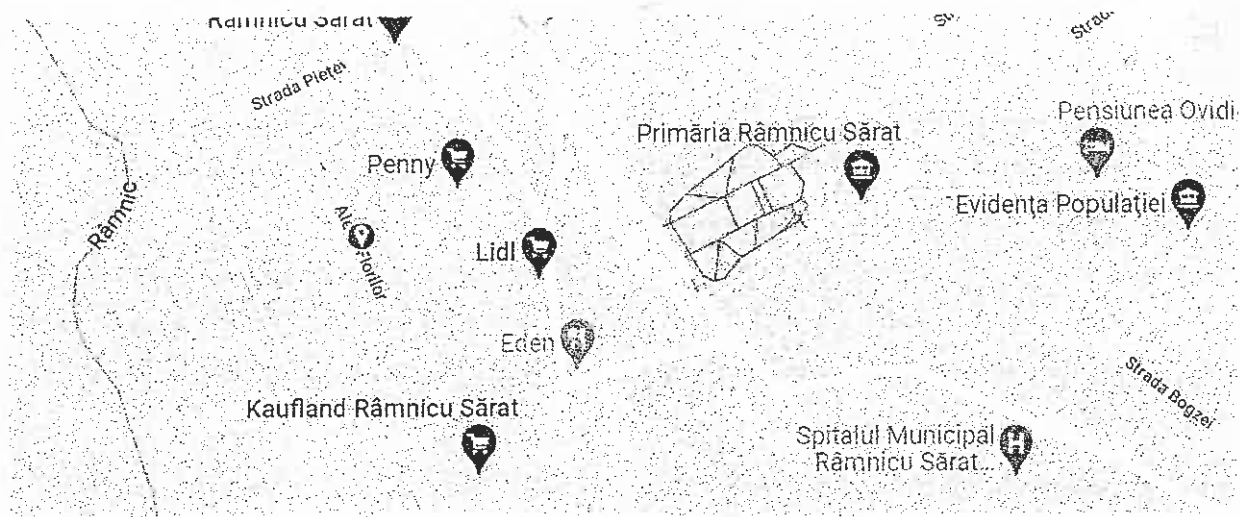
Proprietatea imobiliară analizată aparține Primăriei Rm. Sarat, jud. Buzau conform HCL privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2016. și extrasului de carte funciara.

Apartamentul are nr. cadastral 387/XVI, CF 265/XVI/S.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Proprietatea este situată în intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau .

Proprietatea este situată în apropierea pieței centrale a municipiului Rm. Sarat, în zona A.



2.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII ANALIZATE

Apartamentul face parte dintr-un bloc de locuințe cu regim de înălțime P+4E cu subsol tehnic, cu 4 apartamente /nivel. Structura clădirii este realizată pe diafragme de beton armat, cu planșeu de beton armat și fațadă din prefabricate. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundații de tip radier general.

Apartamentul cu $S_u = 41,22$ mp, este compus din 3 camere, bucatărie, baie și hol. Apartamentul nu are balcon.

La data efectuării inspecției s-a constatat faptul că apartamentul este într-o stare avansată de deteriorare: a finisajelor, tamplăriei interioare și exterioare, pardoseli, instalației de apă și electrice. Apartamentul este racordat la rețeaua de gaze. La data inspecției apartamentul nu putea fi locuit din cauza aspectului insalubru.

Consider confortul apartamentului 3.

Cap. 3. EVALUAREA POPIETĂȚII

3.1. BAZELE ȘI PREMISELE EVALUĂRII

Prin valoare înțelegem acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul plătit efectiv în urma unei tranzacții este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferența dintre valoare și pretul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

3.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alley' or similar, located in the bottom right corner of the page.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2022 editat de ANEVAR , astfel:

„ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata , este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare ”.

Cea mai buna utilizare a proprietatii este cea pentru care a fost construita si anume locuinta.

3.3. 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.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este dependentă de poziția competitivă de pe piața sa.

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

Cererea pentru imobile este datorată in special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor 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, Barasca) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

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

In Rm. Sarat nu s-au mai construit blocuri de locuinte dupa anul 2001 cand au fost terminate cele 2 blocuri situate pe tr. Victoriei.

Analiza ofertei

Apartamentele disponibile pe piata sunt cele construite in anii 1965 si 1990.

Prețul apartamentelor in Rm. Sarat pornesc de la 30.000 euro petru 2 camere pana la 58.000 euro pentru 4 camere(apartamentele sunt amenajate), in functie de zona.

Analiza chiriilor

Oferta reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp. Marimea ofertei determina raritatea unei proprietati.

Limita superioara a chiriilor spatiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidenta, din cauza dorintei proprietarilor de a retine chiriile care intampina probleme legate de piata acestora specifica. Ofertele competitive ale chiriilor practicate in Rm.Sarat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analizat. Oferta de chirii este pentru locuinte unifamilare in blocuri de apartamente cu valori de 450 -1000 lei/luna. La spatiile comerciale oferta este de 1-8 euro/luna(in zona centrala), iar la spatiile de depozitare 0,5-2 euro/luna.

Echilibrul pietei

In ceea ce priveste proprietatea de evaluat se poate considera ca piata este a cumparatorilor, cererea fiind limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare.

In aceasta perioada agentii imobiliare constituie o sursa de informatii superioara anunturilor din presa locala sau de pe internet. De asemenea evaluatorul a apelat la interviuarea proprietarilor (telefonic) in special pentru identificarea pretului minim pe care acestia sunt dispusi sa le accepte.

Ingreunarea accesului la finantare si cresterea puternica a dobazilor la credite au condus la limitare accentuata a cererii de cumparare.

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lamuritor cu clientul raportului de evaluare si care a subliniat elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentand ipotezele si conditiile limitative specifice perioadei actuale, care nu apar si situatii de piata activa sau stabile.

Surse de informatii:

Sursele de informatii utilizate in analiza pietei specifice sunt:

† Tranzactii

† Oferte

† Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii

Fata de aceste surse de informatii, exista urmatoarele rezerve:

† Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;

† Probabilitate mare de existenta a unor elemente „atipice”;

† Date incomplete si partial verificabile.

3.4. METODE UTILIZATE IN EVALUARE

In procesul de evaluare sunt cunoscute trei abordari pentru estimarea valorii de piata. Acestea se gasesc in Standardele de evaluare a bunurilor 2022, editate de ANEVAR si sunt:

- abordarea prin cost, ;
- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit.

Fiecare abordare se bazeaza pe principiul substitutiei, conform caruia atunci cand sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu pretul cel mai scazut va avea cea mai mare cerere si cea mai raspandita distributie.

3.5. EVALUAREA PROPRIETATII

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii s-a folosit :Abordarea prin piata –Metoda comparatiilor de piata.

Nu s-a mai folosit o alta abordare(Abordarea prin venit) deoarece apartamentul nu se poate inchiria pana nu se fexecuta lucrari de imbunatatire a acestuia.

1. 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 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 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 apartamentului este realizata in grila din anexa 1.

V = 92.610 lei

Valoarea nu contine TVA

3.6.RECONCILIAREA REZULTATELOR

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de de evaluare, relevanta acesteia si informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata din abordarea prin piatametoda comparatiilor de piata..

Consider ca valoarea de piata a apartamentului, este:

V = 92.610 lei

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea o siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate , rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata

Avand in vedere ca apartamentul nu apartine in totalitate domeniului privat a municipiului Rm. Sarat conform actului de proprietate, ci doar o cota indiviza de 5/8 din imobil, o sa transmit valoarea totala a apartamentului, iar compartimentul juridic sa calculeze cota indiviza.

Valoarea apartamentului este:

V = 92.610 lei

Cap.4 ANEXE

Hotararea privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2015

Expunere de motive 6276/24.03.2016

Raport de specialitate nr.6014/22.03.2016

Proces verbal de inventariere nr.5903/21.03.2016 cu ANEXA nr.1

Memotiu tehnic

Extras de carte funciara pentru informare.

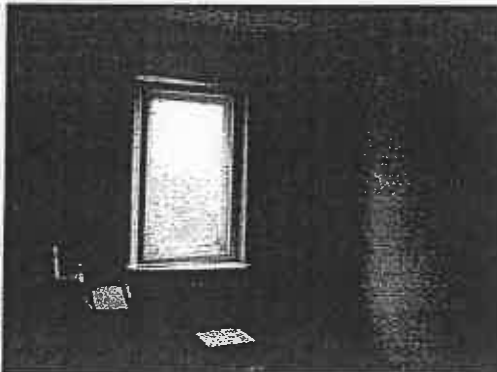
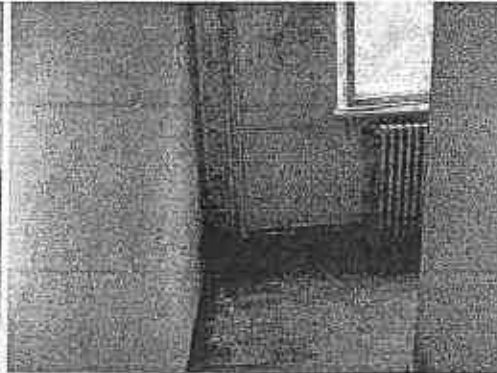
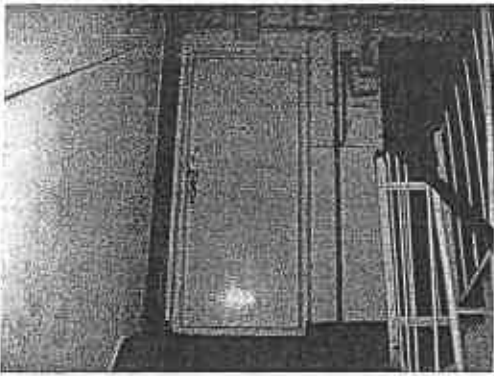
Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile



Fotografii proprietate



Alley

GRILA DATELOR DE PIATA
Str. Pta Halelor bl.6, sc.A,et.3,ap.16, Rm. Sarat

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE					
		Comp. 1 Zona		Comp.2 Zona Kaufland		Comp 3 Ultracentral	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	E	%	E	%	E
PRET(€)		43.000		45.000		49.000	
Tip.tranz/oferta		Oferta iun.2022		Oferta iunie 202		Oferta iunie 2022	
Ajustare		-10%	-4300	-10%	-4500	-10%	-4900
Pret ajustat		38.700		40.500		44.100	
Corectii specifice tranzactiei							
Drept de proprietate transm	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		38.700		40.500		44.100	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		38.700		40.500		44.100	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		38.700		40.500		44.100	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Este cazul Pentru a putea fi locuit trebuie executate urmatoa lucrari: finisaje, instalatii electrice, sanitare, gaze, centrala termica instalatia de incalzire, obiecte sanitare, tamplarie interioara exterioara.	Nu este cazul		Nu este cazul		Nu este cazul	
Ajustare		-43%	-16.600	-43%	-17.400	-43%	-19.000
Pret ajustat		22.100		23.100		25.100	
Conditii de piata	Data evaluarii	Iun.2022		Iun.2022		Iun.2022	
Ajustare		0%	0	0%	0		
Pret ajustat		22.100		23.100		25.100	
Corectii specifice proprietatii							
Localizare	Pta Halelor	Pta Halelor		Ultracentral		Ultracentral	
Ajustare		0%	0	-10%	-2310	-10%	-2510
Pret ajustat		22.100		20.790		22.590	
Suprafata utila [mp](1 cu2)	41,22	50		66		78	
Ajustare		-5,91%	-1308	-17,75%	-3.692	-24,12%	-5.450
Pret ajustat		20.792		17.098		17.140	
Eta j	3/4	3/4		4/4		3/4	
Ajustare		0%	0	+20%	+3120	0%	0
Pret ajustat		20.792		20.518		17.140	
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala		rezidentiala		rezidentiala	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		20.792		20.518		17.140	
Vechime	Peste 40 ani	idem		idem		idem	

Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		20.792		20.518		17.140	
Confort	3	1		1		1	
Ajustare		-10%	-2.079	-10%	-2051	-10%	-1714
Pret ajustat		18.719		18.467		15.426	
Nr. ajustari		3		5		4	
Ajustare totala neta absoluta(E)		19.987		20.333		28674	
Ajustare totala neta(%)		46,48%		49,62%		58,51%	
Ajustare totala buta absoluta(E)		15.830		28573		28.674	
Ajustare totala buta(%)		49%		63,49%		58,51%	
Pret ajustat		18.720		18.470		15.430	
Valoarea estimata este data de comparabila 1 deoarece ajustarea totala bruta este cea mai mica. Comparabila 1 este cea mai apropiata ca suprafata de subiect.							
Valoarea justa estimata rotunjita la data de 20.06.2022	18.720 euro echivalent a 92611,58 lei rotunjit 92.610 lei 1 euro = 4,9472 lei la 20.06.2022 Valoare fara TVA						

Ajustari aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 , C2 si C3 avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil comparator si vanzator, se poate obtine o scadere de prèt de 10%;
- Pentru cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(pentru a putea fi locuit trebuie executate urmatoarele lucrari: finisaje, instalatia electrica, sanitara, gaze, centrala termica cu instalatia de incalzire, obiecte sanitare, tamplaria exterioara si interioara.) se aplica ajustarea la comparabila C1, C2 si C3 cu -43% deoarece comparabilele au aceste lucrari;
- Pentru localizare se aplica ajustarea la comparabila C2 si C3 cu -10% deoarece sunt situate mai bine decat subiectul;
- Pentru suprafata utila se face ajustare la comparabila C1, C2 si C3 deoarece au suprafetele mai mari decat subiectul(se compara C1 cu C2 deoarece au suprafetele mai apropiate decat subiectul);
- Pentru etaj se face ajustare la comparabila C2 cu +20% deoarece se situeaza la ultimul etaj ;
- Pentru confort apartament se face corectia de -10% pentru C1,C 2 si C3 deoarece confortul apartamentului subiect este incadrat la confort 3 iar celelalte la confort 1.

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

Comparabile

1.

Apartament 3 camere
9 Buzau, Ramnicu Sarat

43 000 EUR 860€/m²
an 2018, 120 m²



Specificatii

Suprafata utila 50,0 m²

Descriere

Vand Apartament Cu 3 Camere Cu Balcon ULTRAMODERN, in Ramnicu Sarat, Jud Buzau sau schimb cu apartament în Buzau.

Etaj 3 /4

Zona Piata Centrala

Zona Foarte Linistita

Apartamentul Este Foarte Imbunatatit :

Centala Termica ,

Tamplarie PVC,

Izolatie Exterioara de 10

Gresie

Faianta

Parchet

Tapet, ETC.

ACTE PERFECT IN REGULA :

== Carte Funciara

== Intabulare

== Certificat Energetic

Rog Seriozitate !!

Pret vanzare: 43.000 Euro

Mai Multe Relatii la Telefon .0770867396 sau Publi24_1640092308

Vezi detalii pe www.romimo.ro

2.

Zonă ultracentrala apartament 3 camere

Buzau, Ramnicu Sarat Vezi pe harta

45 000 EUR negociabil 682€/m²

Valabil din 18.06.2022 09:34:16

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.



Specificatii

Suprafata utila66,0 m²

Descriere

Vand in Râmnicu Sărat zonă ultracentrala apartament cu 3 camere de comandat, 2 bai si 2 balcoane, etajul 4, izolație recentă sau accept cu variantă la schimb garsoniera plus diferența. Rog seriozitate maximă. Publi24_1630999470
Telefon 0765772760
Vezi detalii pe www.romimo.ro

3.

Vând urgent apartament 3 rm sărat /buzău

49 000 EUR negociabil 628€/m²

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

Valabil din 16.06.2022 07:50:04

Specificatii

Suprafata utila78,0 m²

Descriere

Urgent apartament 3 camere 78 mp zona ultra central, doua balcoane, plus 1 wc serviciu. Îmbunătățit anul 2021. Hidroizolatia blocului a fost efectuată in anul 2019
Nemobilat, de aceea nu există poze. Pentru toate detaliile rog sunați la nr afișat
Prețul poate fi ușor negociabil,, flexibil.
Telefon:0771369021
Rog seriozitate Publi24_1655459533
Vezi detalii pe www.romimo.ro

HOTARARE
privind completarea Inventarului bunurilor care
alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **31.03.2016**;

- expunerea de motive Primarului municipiului Rm.Sarat ;
- raportul Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sărat;
- 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.963, alin.3 din Noul Cod Civil;
- prevederile HCL nr.76/31.03.2015 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu modificările și completările ulterioare;
- procesul-verbal nr.5903/21.03.2016 al Comisiei de inventariere a patrimoniului municipiului Rm. Sarat, constituita in baza Dispozitiei primarului municipiului Rm. Sarat nr.648/11.05.2015;
- prevederile HCL nr.78/29.02.2016 privind alegerea Președintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat pentru ședințele din lunile martie 2016-mai 2016;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c, art.39 alin.1 si art.122 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata, actualizata;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aproba completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu bunurile imobile prevazute in anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Hotararea Consiliului Local nr.76/31.03.2015, cu modificările ulterioare, se va modifica in mod corespunzator, prin completarea cu bunurile imobile prevazute in anexa nr.1.

Art.2. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm. Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Serviciul Urbanism și Compartiment contencios administrativ și juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sărat.

Art.3. 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în sesiunea ordinară din 31.03.2016, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 19 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 19 consilieri locali prezenți.

Președinte de Sesiune
Domnul consilier Gorcea Worel



Contrasemnează,
Secretar,
Vagya-Davidiu Manuela

Nr. 94
Rm.Sărat 31.03.2016



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT

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

Nr. 6276/24.03.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat

Având în vedere prevederile art.122 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, actualizată potrivit căruia „*Toate bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale*”, precum și prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, potrivit căruia „*Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata*” propun inițierea unui proiect de hotărâre privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat.

În conformitate cu prevederile Dispoziției Primarului municipiului Rm.Sărat nr.648/11.05.2015 s-a constituit comisia de inventariere permanentă a patrimoniului municipiului Rm.Sărat.

În perioada 20.02.2016 – 21.03.2016 această comisie a identificat o serie de bunuri imobile (terenuri) care au fost evidențiate în lista de inventariere conform procesului verbal nr.5903/21.03.2016 și a formulat propuneri pentru completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat, în conformitate cu prevederile anexei nr.1.

Având în vedere considerentele prezentate supun aprobării dvs. proiectul de hotărâre anexat, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator,
Primarul municipiului Rm.Sărat,
Viorel Holban





ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web site: www.primariermsarat.ro

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

Nr. 6014/22.03.2016

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind completarea
Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul
privat al municipiului Rm. Sarat, judetul Buzau

Prin Dispozitia Primarului municipiului Rm. Sarat nr. 648/11.05.2015 s-a constituit Comisia de inventariere permanenta a patrimoniului municipiului Ramnicu Sarat.

In perioada 20.02.2016-21.03.2016 s-au inregistrat o serie de modificari in evidenta domeniului privat, in sensul intrarii de bunuri imobile.

Bunurile imobile au fost inventariate prin identificarea acestora la fata locului de catre comisia de inventariere si evidentiata in listele de inventariere conform Procesului-Verbal nr. 5903/21.03.2016.

Comisia de inventariere, in temeiul atributiilor sale, a identificat bunuri imobile ce urmeaza a se inregistra in evidenta domeniului privat, astfel ca se impune completarea bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat.

Fata de cele prezentate, in conformitate cu art. 12 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si art. 4 din Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, propunem spre analiza și aprobarea Consiliului local modificarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Rm. Sarat prin completare cu bunurile prevazute in anexa 1 la prezentul raport si identificate dupa cum urmeaza:

- 1) teren in suprafata de 134 mp, aferent parcelei 41 (zona productie si prestari servicii) din cartier Bariera Focsani, municipiul Ramnicu Sarat;
- 2) dreptul indiviz de proprietate de 5/8 asupra apartamentului format din trei camere si dependinte in suprafata de 41,22 mp, teren indiviz in suprafata de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41% aferenta apartamentului de locuit de la adresa mun. Ramnicu Sarat, strada P-ta Halelor, bl. 6, sc. A, ap. 16, etaj III;
- 3) teren in suprafata de 80 mp situat in municipiul Ramnicu Sarat, Fdt. Mihai Eminescu in dreptul nr. 12 bis.

Elementele de identificare ale bunurilor mai sus mentionate sunt detaliate in anexa 1 la prezentul raport, in conformitate cu:

- plan amplasament SC 1:3000 - anexa 2 (pozitia 1);
- plan incadrare in zona SC 1:1000 - anexa 3 (pozitia 2);
- plan de situatie (SC 1:500) - anexa 4 (pozitia 3).

Serviciul Urbanism,
ing. Teodorăscu Dragos

ANEXA NR. 1
la Raportul de Specialitate nr. 6014/22.03.2016
A la Fel nr. 94/31.03.2016

Bunuri identificate in perioada 20.02.2016-21.03.2016 care
completeaza Inventarul domeniului privat al municipiului Ramnicu Sarat

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare (vecini)			
		La Nord	La Sud	La Est	La Vest
1	Teren in suprafata de 134 mp, aferent parcelei 41 (zona productie si prestari servicii) cartier Bariera Focsani, municipiul Ramnicu Sarat	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228
2	Dreptul indiviz de proprietate de 5/8, asupra apartamentului format din trei camere si dependinte in suprafata de 41,22 mp, teren indiviz in suprafata de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41% aferenta apartamentului de locuit de la adresa municipiul Ramnicu Sarat, strada P-ta Halelor, bl. 6, sc. A, ap. 16, etaj III;	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S
3	Teren in suprafata de 80 mp, situat in Fdt. Mihai Eminescu in dreptul nr. 12 Bis	5,05m +2,93m acces Purnavel Nicolae	7,72 ml imobil OMEGA GRUP COOPERATIVA	9,89 ml imobil nr. cad. 34570 Fdt. M. Eminescu, nr. 12 Bis	10,49 ml Fdt. Mihai Eminescu

23

Președinte


Intocmit,
ing. Teodorescu Dragos

Secretar


ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectia mediului si turism

Raport de avizare

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism, intrunita in sedinta de lucru in data de 30.03.2016 a avizat Proiectul de hotarare privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu 5 voturi pentru.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
protectia mediului si turism**

Președinte

Consilier local Manzala Alexandru



ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPUL RM-SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

Raport de avizare

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura intrunita în data de 30.03.2016 în sedinta de lucru a avizat proiectul de hotarare privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu 5 voturi pentru.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Președinte

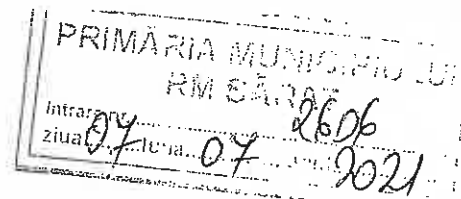
Prof. Cirjan Sorin Valentin



Catre

Primaria Rm. Sarat

Stimati domni,



Urmare a achizitiei DA28342215 din 06.07.2021, de servicii de evaluare a estimarii valorii de piata, am intocmit rapoartul de evaluare solicitat prin comanda nr. 2528/07.07.2021, in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, publicate de ANEVAR, a urmatoarei proprietati:

- Imobil apartament cu numărul cadastral 387/16 (provenit din conversia CF 265/XVI/S), în suprafață utilă de 41,22 mp și teren indiviz aferent în suprafață de 24,10 mp, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Piața Halelor, bl. 6, sc. A, et. III, ap. 16.

Acest raport de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii.

Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- Standarde de evaluare a bunurilor 2020, editate de ANEVAR-actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;
- SEV 100 – Cadru general(IVS Cadrul general);
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare(IVS 102);
- SEV 103- Raportare(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.

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 06.07.2021,este:

$V = 74.250$ lei

Valoarea nu contine TVA

Aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport.

Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti.

S-a inmanat un exemplar pe suport de hartie .

2021. ACHIZITIE
Cărușan

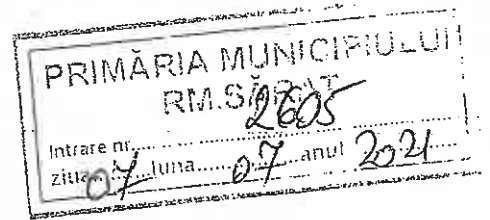
Am predat

Cu stima,
Ioana Sora
Evaluator autorizat ANEVAR

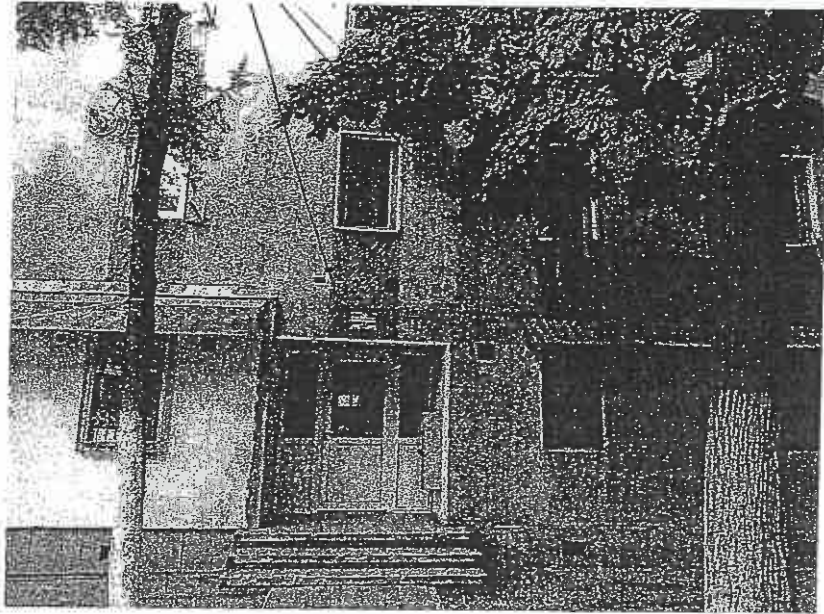
Am primit

Client,
Primaria Rm. Sarat
Primar,
Cărușan Sorin - Valentin





RAPORT DE EVALUARE



PROPRIETATE IMOBILIARA

Apartment 3 camere

Situat in Municipiul Ramnicu Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3 ap.16
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.

Iulie 2021

CUPRINS

Pagina de titlu	
Sinteza evaluarii	
Certificarea evaluatorului	
I. Introducere	
Prezentare evaluator	
Clientul si destinatarul lucrarii	
Obiectul evaluarii	
Scopul evaluarii	
Adresa proprietatii	
Proprietarul bunului	
Baza de evaluare	
Data evaluarii, data inspectiei, data raportului , moneda de referinta si cursul oficial	
Suese si informatii utilizate	
Clauza de nepublicare	
Ipoteze si conditii limitative	
II. Descrierea proprietatii imobiliare	
Situatia juridica	
Amplasament.Localizare	
Descrierea proprietatii analizate	
III. Evaluarea proprietatii	
Bazele si premisele evaluarii	
Cea mai buna utilizare	
Analiza pietei imobiliare	
Metode de evaluare utilizate	
Evaluarea proprietatii	
Reconcilierea rezultatelor	
IV Anexe	
Hotararea privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2015	
Expunere de motive 6276/24.03.2016	
Raport de specialitate nr.6014/22.03.2016	
Proces verbal de inventariere nr.5903/21.03.2016 cu ANEXA nr.1	
Certificat de vacanta succesorală nr.25/12.02.2016	
Extras de carte funciara pentru informare.	
Fotografii	
Grila datelor de piata	
Comparabile	

Clauy

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – apartament .
2. **Localizare:** intravilanul Rm. Sarat, str. P-ta Halelor bl.6,sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau.
3. **Proprietarul bunului:** Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.
4. **Descrierea bunului:** drept indiviz de proprietate de 5/8(cincioptimi) asupra apartamentului nr.16 situ in Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, jud. Buzau, inscris in CF nr.265/XVI/S, NC 387/XVI/ format din 3 camere si dependinte, in suprafata de 41,22 mp, din dreptul de coproprietate fortata perpetua asupra partilor care prin natura sau destinatia lor sunt in folosinta comuna a tuturor coproprietarilor din bloc si din dreptul de folosinta asupra terenului aferent si indiviz apartamentului si suprafata de 24,1 mp, respectiv cota de 2,41%.
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 proprietati descrise mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 -Tipuri al valorii(IVS 104).
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
9. **Data evaluarii:** 06.07.2021, data inspectiei 06.07.2021, data raportului 07.07.2021.
10. **Nota:**

Avand in vedere ca apartamentul nu apartine in totalitate domeniului privat a municipiului Rm. Sarat conform actului de proprietate, ci doar o cota indiviza de 5/8 din imobil, o sa transmit valoarea totala a apartamentului, iar compartimentul juridic sa calculeze cota indiviza.

Valoare de piata estimata a intregului apartament este:

$$V = 74.250 \text{ lei}$$

11. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,9266 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 și principii 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) și CETR (Corpul Experților Tehnici 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 ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Cap.1 INTRODUCERE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Elaborarea lucrării Raport de evaluare –apartament, situat în intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3,ap.16, 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

1.2.CLIENTUL SI DESTINATARUL

Clientul și destinatarul raportului de evaluare: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.3. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport constă în evaluarea unui drept indiviz de proprietate de 5/8(cincioptimi) asupra apartamentului nr.16 situat în Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, jud. Buzau, înscris în CF nr.265/XVI/S, NC 387/XVI/S, format din 3 camere și dependințe, în suprafața de 41,22 mp,din dreptul de coproprietate fortată și perpetua asupra părților care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor coproprietarilor din bloc și din dreptul de folosință asupra terenului aferent și indiviz apartamentului în suprafața de 24,1 mp, respectiv cota de 2,41%.

1.4. SCOPUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se întocmește la solicitarea clientului în scopul estimării valorii de piață.

1.5. ADRESA PROPRIETATII

Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor bl.6, sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau.

1.6. PROPRIETAR: Consiliul Local Rm. Sarat, jud. Buzau.

1.7. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliară este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 editate de ANEVAR.

Valoarea de piață a unui activ este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2020 editate de ANEVAR –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 părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.8. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINȚĂ SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării:06.07.2021

Cursul de schimb valutar este:4,9266 lei/euro

Data inspecției este 06.07.2021.

Data raportului:07.07.2021

1.9. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- "Standarde de evaluare a bunurilor 2020 editate de ANEVAR" actualizata si adaptata evolu 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 23 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi c tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.
 - Suport curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:
- Documente proprietate

1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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.

1.11. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

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 reprezentanților primăriei.

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 limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

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;

Copy

- Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii,numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare(vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
- Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
- Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
- Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a cladirii, terenului si amplasamentelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
- Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.

Conditii limitative:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale(in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.4.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

Cap. 2. DESCREREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1 . SITUATIA JURIDICA

Situatia juridică : presupun că drepturile de proprietate sunt reale conform documentelor puse la dispozitie.

Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

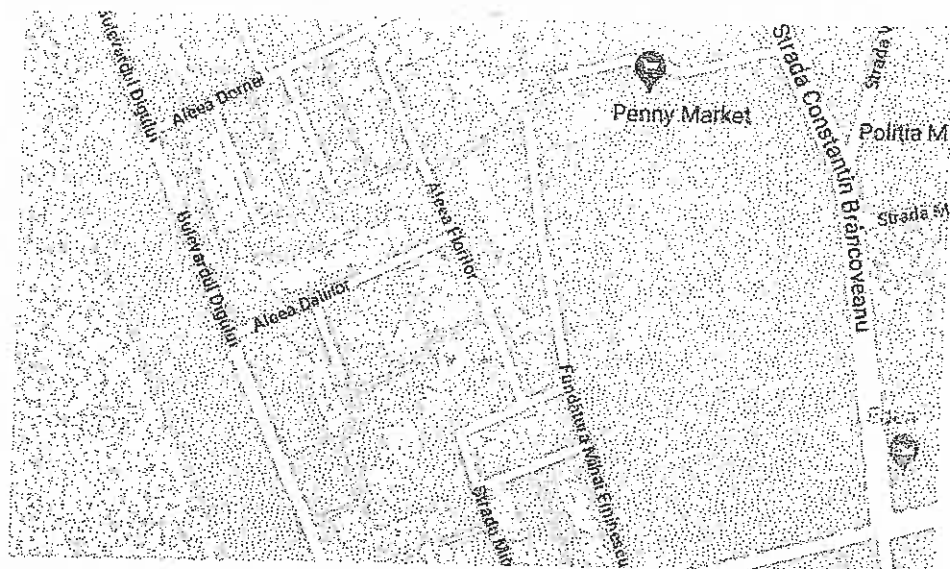
Proprietatea imobiliara analizata apartine Primariei Rm. Sarat, jud. Buzau conform HCL privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2016. si extrasului de carte funciara.

Apartamentul are nr. cadastral 387/XVI, CF 265/XVI/S.

2.2. AMPLASAMENT- LOCALIZARE

Proprietatea este situata in intravilan Rm. Sarat, str. Pta Halelor, bl.6, sc.A, et.3, ap.16, jud. Buzau .

Proprietata este situata in apropierea pietei centrale a municipiului Rm. Sarat, in zona A.



2.3. DESCRIEREA PROPRIETATI ANALIZATE

Apartamentul face parte dintr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E cu subsol tehnic, cu 4 apartamente /nivel. Structura cladirii este realizata pe diafragme de beton armat, cu planseu de beton armat si fatada din prefabricate. Infrastuctura este de tipul cuvei de protectie seismica cu fundatii de tip radier general.

Apartamentul cu $S_u = 41,22$ mp, este compus din 3 camere, bucatarie, baie si hol. Apartamentul nu are balcon.

La data efectuării inspecției s-a constatat faptul ca apartamentul este intr-o stare avansata de deteriorare: a finisajelor, tamplariei interioare si exterioare, pardoseli, instalatiei de apa si electrice. Apartamentul este racordat la rețeaua de gaze. La data inspecției apartamentul nu putea fi locuit din cauza aspectului insalubru.

Conider confortul apartamentului 3.

Cap. 3. EVALUAREA POPIETATII

3.1. BAZELE SI PREMISELE EVALUARII

Prin valoare intelegem acea calitate conventionala a unui obiect care ii este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize.

Pretul sau mai precis pretul platit efectiv in urma unei tranzactii este spre deosebire de valoare un fapt tangibil, un element real.

Diferenta dintre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata acelasi.

3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020 editat de ANEVAR astfel:

„ Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata , este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare ”.

Cea mai buna utilizare a proprietatii este cea pentru care a fost construita si anume locuinta.

3.3. 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 utilizari a proprietatii imobiliare.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare este dependentă de pozitia competitivă de pe piata sa.

Tranzactiile imobiliare in oraşul Rm.Sărat precum și in zonele din vecinătate sunt bazate in primul rad pe terenuri și clădiri pentru locuințe.

Cererea pentru imobile este datorată in special persoanelor fizice sau juridice din Rm.Sărat precum și din imprejurimi care au diverse afaceri sau investitorilor 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 piata 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, Barasca) unde tinerii au primit loturi de teren de 300 mp pentru construirea unei case.

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

In Rm. Sarat u s-au mai ostruit blocuri de locuinte dupa anul 2001 cand au fost terminate cele 2 blocuri situate pe tr. Victoriei.

Analiza ofertei

Apartamentele disponibile pe piata sunt cele construite in anii 1965 si 1990.

Prețul apartamentelor in Rm. Sarat pornesc de la 24.000 euro petru 2 camere pana la 58.000 euro pentru 4 camere(apartamentele sunt amenajate), in functie de zona.

Analiza chiriilor

Oferta reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-o anumita perioada de timp. Marimea ofertei determina raritatea unei proprietati.

Limita superioara a chiriilor spatiilor comerciale a cunoscut o diminuare evidenta, din cauza dorin proprietarilor de a retine chiriile care intampina probleme legate de piata acestora specifica. Ofertele competitive ale chiriilor practicate in Rm.Sărat sunt limitate, pentru tipul de proprietate analiz. Oferta de chirii este pentru locuinte unifamiliare in blocuri de apartamente cu valori de 450 -1000 lei/lui. La spatii comerciale oferta este de 1-8 euro/luna(in zona centrala), iar la spatii se depozitare 0,5 euro/luna.

Echilibrul pieței

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

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

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

Evaluatorul a purtat un dialog suficient de lămuritor cu clientul raportului de evaluare și care a sublinia elementele care pot genera incertitudini in procesul de evaluare, prezentad ipotezele și condițiile limitativ specifice perioadei actuale, care nu apar si situații de piață activă sau stabile.

Surse de informații:

Sursele de informații utilizate in analiza pietei specifice sunt:

‡ Tranzactii

‡ Oferte

‡ Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii

Fata de aceste surse de informații, exista urmatoarele rezerve:

‡ Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;

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

‡ Date incomplete si partial verificabile.

3.4. METODE DE UTILIZATE IN EVALUARE

In procesul de evaluare sunt cunoscute trei abordări pentru estimarea valorii de piata. Acestea se găsesc în Standardele de evaluare a bunurilor 2020, editate de ANEVAR și sunt:

- abordarea prin cost, ;
- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit.

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

3.5. EVALUAREA PROPRIETATII

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii s-a folosit :Abordarea prin piata –Metoda comparatiilor de piata si Abordarea prin venit- Metoda capitalizarii rentei de baza.

1. 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 și alti parametri ai valorii pot fi făcute 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.

2. Abordarea prin venit - metoda capitalizarii rentei de baza:

Metodologia de evaluare este urmatoarea:

- se determina venitul stabil rezultat din exploatarea proprietatii
- se determina rata de capitalizare
- se determina valoarea terenului

ESTIMAREA VENITULUI BRUT POTENTIAL (VBP) - inseamna aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate. Pentru determinarea venitului stabil din exploatare s-a presupus inchirierea intregului apartament. Chiria potentiala a fost estimata a fi 550/luna analizand o serie de oferte pentru proprietati de acelasi tip in aceasi zona (informatie luata de la proprietar cu apartament in zona si inchiriat).

VBP este suma totala a veniturilor in ipoteza unui grad de utilizare de 100% obtinut anual.

DETERMINAREA VENITULUI BRUT EFECTIV (VBE)

VBE este venitul dupa aplicarea gradului de utilizare real. Gradul de utilizare este afectat atat de perioada de marketing, cat si de suprafata efectiva, gradul de utilizare fiind estimat la 75%.

DETERMINAREA VENITULUI NET DIN EXPLOATARE (VNE)

VNE este venitul dupa scaderea cheltuielilor (impozit, asigurare etc.), estimate la cca 10% din venituri.

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE (c%)

Rata de capitalizare s-a determinat pe baza informatiilor de piata care este intre 6%.

Evaluarea apartamentului este realizata in grila din anexa 2.

$$V = 74.250 \text{ lei}$$

1. Abordarea prin piata - Metoda comparatiilor de piata

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).

Comparabile

Comparabila 1. Vând apartament 3 camere Râmnicu Sărat, jud. Buzau

Zona Gara, et.1/4, Su = 48 mp; 32.000 euro

Comparabila 2. Vând apartament 3 camere Ramnicu Sarat, judet Buzau

Zona Kaufland, et.2/4, Su = 60 mp; 30.000 euro

Comparabila 3. Vând ap 3 camere Rm. Sarat, jud. Buzau

Ultracentral, et.3/4, Su = 87 mp; 40.000 euro

Telefon:0784797902

Ajustari aplicate

- Pentru tipul tranzactiei a fost aplicata corectia de -10%, pentru comparabila C1 , C2 si C3 avand in vedere ca aceste proprietati sunt la oferta, si se considera ca in urma negocierii intre un posibil comparator si vanzator, se poate obtine o scadere de pret de 10%;
- Pentru localizare se aplica corectia la comparabila C1 cu +5% deoarece subiectul se afla mai bine situat decat comparabila;
- Pentru caracteristici fizice se compara proprietatea 1 cu 2, cele doua comparabile avand suprafetele mai apropiate de subiect in ceea ce priveste suprafata utila si se fac ajustarile: la comparabila C1 cu -6,05%, la comparabila C2 cu -18,78% si la comparabila C3 cu -38,15%;
- Pentru finisaje si dotari se face o corectie cu -38% pentru C1, C2 si C3 deoarece subiectul are finisaje si dotari insalubre;
- Pentru confort apartament se face corectia de -10% pentru C1, C2 si C3 deoarece confortul apartamentului subiect este incadrat la confort 3 iar celelalte la confort 1.

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

Evaluarea apartamentului este realizata in grila din anexa 1.

V = 81.880 lei

Valoarea estimata a proprietatii evaluate prin cele doua metode, este:

Metoda folosita	Valoare [lei]
Abordarea prin piata –Metoda comparatiilor de piata	78.087
Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii rentei de baza	74.250

3.6.RECONCILIAREA REZULTATELOR

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiilor de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte scopul evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea de piata estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata din abordarea prin venit- metoda capitalizarii rentei de baza, deoarece tranzactiile de astfel de apartamente fara balcoane sunt putine, informatii mai multe sunt din chirii.

Consider ca valoarea de piata a apartamentului este data de abordarea prin piata si este:

V = 74.250 lei

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile aplicate, rationamentul si logica aplicata au condus la un rezultat corect.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piata

Avand in vedere ca apartamentul nu apartine in totalitate domeniului privat a municipiului Rm. Sarat conform actului de proprietate, ci doar o cota indiviza de 5/8 din imobil, o sa transmit valoarea totala a apartamentului, iar compartimentul juridic sa calculeze cota indiviza.

Valoarea apartamentului este:

V = 74.250 lei

Cap.4 ANEXE

Hotararea privind completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat nr.94/31.03.2015

Expunere de motive 6276/24.03.2016

Raport de specialitate nr.6014/22.03.2016

Proces verbal de inventariere nr.5903/21.03.2016 cu ANEXA nr.1

Memotiu tehnic

Extras de carte funciara pentru informare.

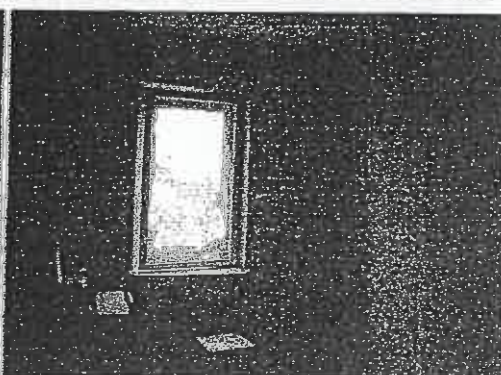
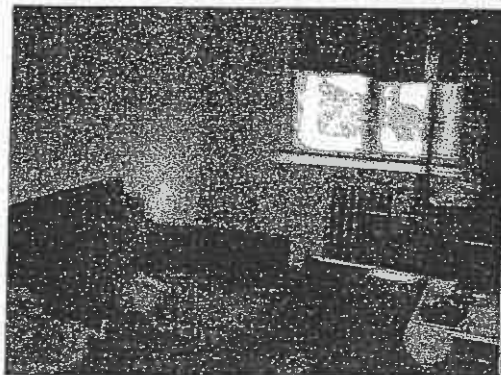
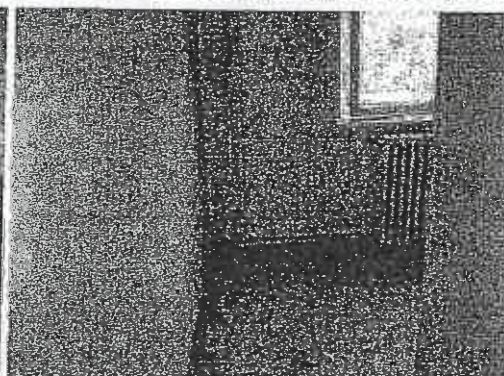
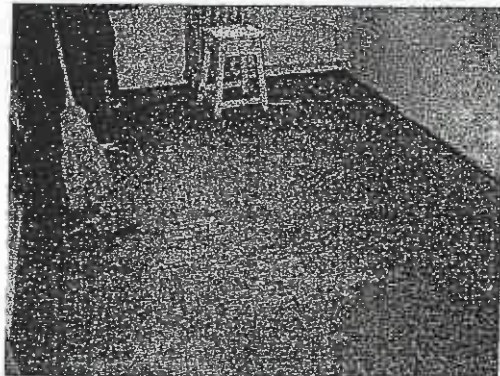
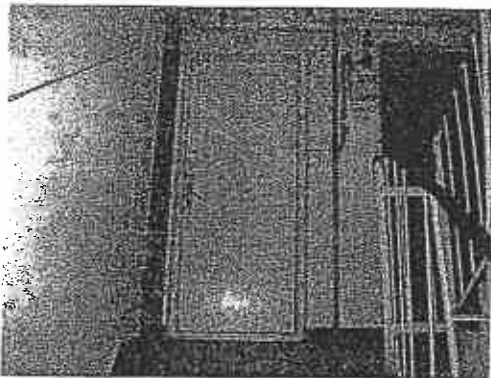
Fotografii

Grila datelor de piata

Comparabile



Fotografii proprietate



50

50

Amey

GRILA DATELOR DE PIATA

Str. Pta Halelor bl.6, sc.A,et.3,ap.16, Rm. Sarat

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE					
		Comp. 1 Zona		Comp.2 Zona Kaufland		Comp 3 Ultracentral	
		Ajustari		Ajustari		Ajustari	
		%	E	%	E	%	E
PRET(€)		32.000		30.0000		40.000	
Tip.tranz/oferta		Oferta iun.2021		Oferta iunie 2021		Oferta iuie 2021	
Ajustare		-10%	-3200	-10%	-3000	-10%	-4000
Pret ajustat		28.800		27.000		36.000	
Corectii specifice tranzactiei							
Drept de proprietate trans	deplin	deplin		deplin		deplin	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		28.800		27.000		36.000	
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata		De piata	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		28.800		27.000		36.000	
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent		Independent	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		28.800		27.000		36.000	
Conditii de piata	Data evaluarii	Iun.2021		Iun.2021		Iun.2021	
Ajustare		0%	0	0%	0		
Pret ajustat		28.800		27.000		36.000	
Corectii specifice proprietatii							
Localizare	Str. Pta Halelor	Zona Gara		Zona Kaufland		Ultracentral	
Ajustare		+5%	+1440	0%	0	-10%	-3600
Pret ajustat		30.240		27.000		32.400	
Suprafata utila [mp](1 ca2	41,22	48		60		87	
Ajustare		-6,05%	-1830	-18,78%	-5070	-38,15%	-12.360
Pret ajustat		28.410		21.930		20.040	
Eta]	3/4	1/4		2/4		3/4	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		28.410		21.930		20.040	
Finisaje int. si exterioare	Insalubre(nu se poate locui)	bune		bune		bune	
Ajustare		-38%	-10.799	-38%	-8333	-38%	-7615
Pret ajustat		17.611		13.597		12.425	
Utilizare	rezidentiala	rezidential		rezidential		rezidential	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		17.611		13.597		12.425	
Vechime	Peste 40 ani	idem		idem		idem	
Ajustare		0%	0	0%	0	0%	0
Pret ajustat		17.611		13.597		12.425	
Confort	3	1		1		1	
Ajustare		-10%	-1761	-10%	-1360	-10%	-1242
Pret ajustat		15.850		12.237		11.183	
Nr. ajustari		4		3		4	
Ajustare totala neta absoluta		12.950		14.763		24.817	
Ajustare totala neta(%)		40%		49%		62%	
Ajustare totala buta absoluta		15.830		14.763		24.817	
Ajustare totala buta(%)		49%		49%		62%	
		15.850		12.237		11.183	

Valoarea estimata este data de comparabila 1 deoarece ajustarea totala neta este cea mai mica (in cazul in care avem ajustarea totala bruta egala se ia comparabila cu ajustarea totala neta cea mai mica). Comparabila 1 este cea mai apropiata ca suprafata de subiect.

Valoarea justa estimata rotunjita la data de 06.07.2021	15.850 euro echivalent a 78.087 lei 1 euro = 4,9266 lei la 06.07.2021
--	--

Cray

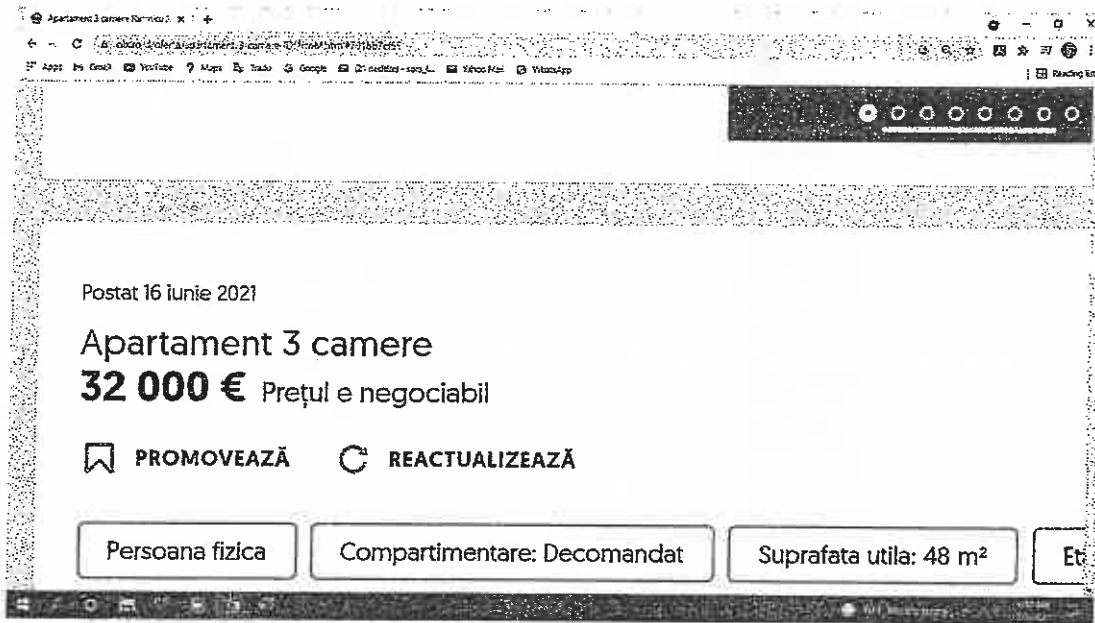
ANEXA 2

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	CANTITATE	VALOARE
0	1	2	3
Suprafata utila de caldura apartament (lei/luna)		41,22 mp	550
Venit brut anual (col. 3 x 12 luni) VBP	lei		6600
Grad de neocupare	% din Venitul brut	-25.00%	-1650
Venit brut efectiv VBE			4950
Cheltuieli cu impozitul ,asigurari reparatii management	lei	-10%	-495
Venit net anual-VNE	lei		4455
Rata de capitalizare, c	-		0,06
Curs de schimb la data de referinta	LEI/ 1 EURO	4,9266	
VALOAREA PROPRIETATI	lei		74.250
	euro		15.071

Comparabile

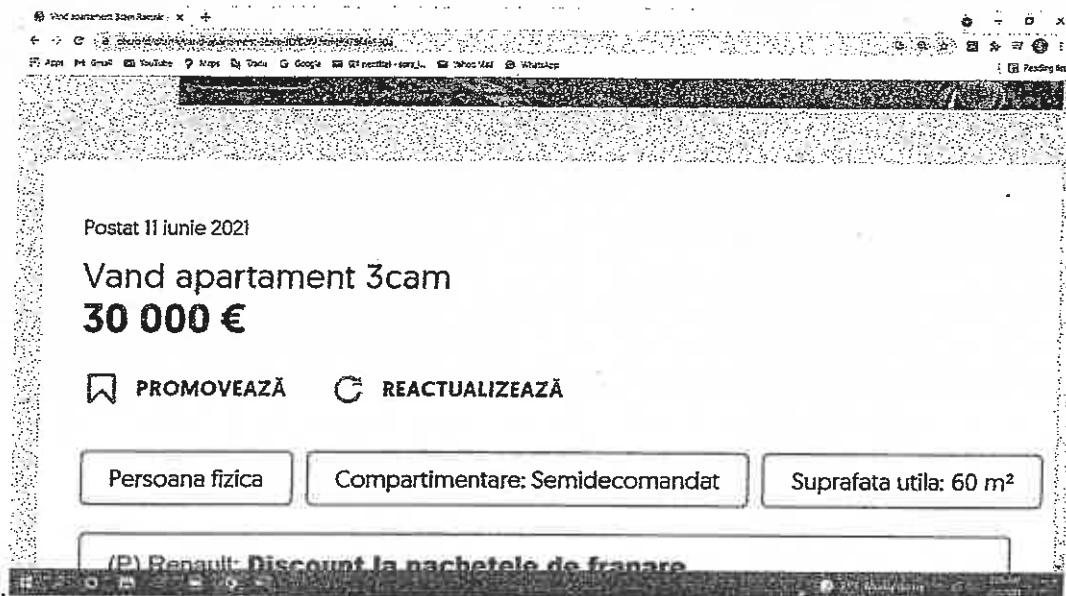
1.



Descriere

Vand apartament cu 3 camere decomandat in zona garii la etajul 1. La parter este zona comerciala: market, farmacie, coafor, gsm etc.

Apartamentul e izolat exterior, balcon inchis, geamuri termopan si centrala proprie
ID: 221950686Vizualizări: 1159



2.

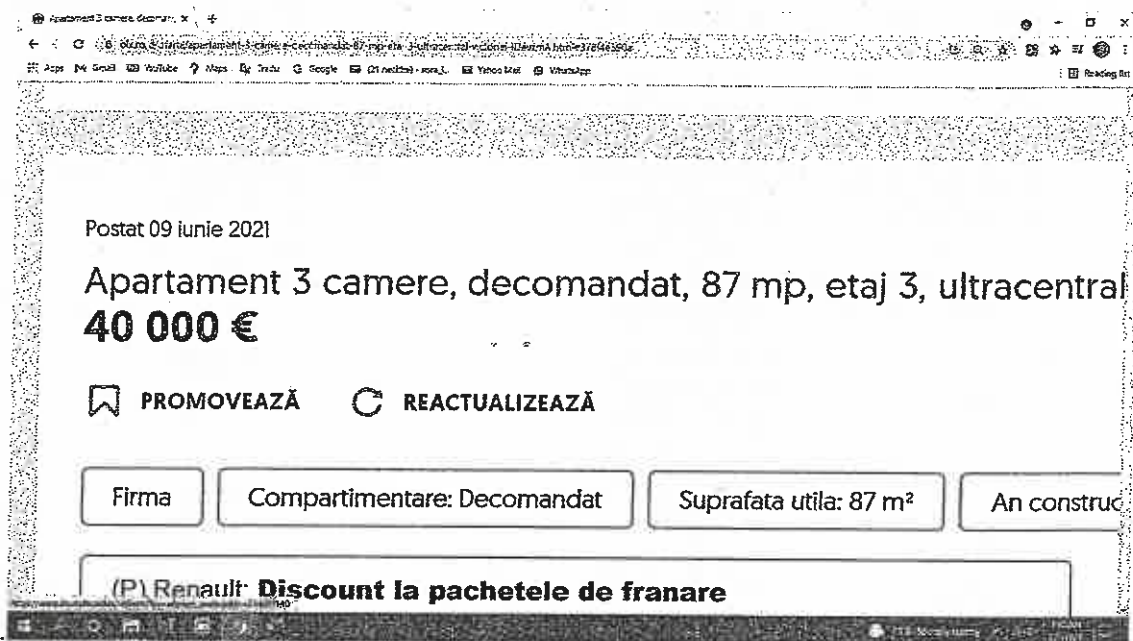
Descriere

Vand apartament cu 3cam etaj 2in Rm Sarat

Langa Kaufland telefon la tel07*****28

ID: 221678578Vizualizări: 1280

Handwritten signature



Descriere

Apartament 3 camere, ultracentral, confort 1, etaj 3, decomandat, 2 balcoane mari , centrala termica, usa metalica, total contorizat.

Pret negociabil !

Accept credit !

ID: 214631140Vizualizări: 5087

0784797902

Calcey

HOTARARE
privind completarea Inventarului bunurilor care
alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în
ședința de lucru ordinară în data de **31.03.2016**;

- expunerea de motive Primarului municipiului Rm.Sarat ;
- raportul Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al
primarului municipiului Rm.Sărat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica și
regimul juridic al acesteia, actualizata;
- prevederile art.963, alin.3 din Noul Cod Civil;
- prevederile HCL nr.76/31.03.2015 privind aprobarea Inventarului bunurilor
care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu modificările și
completările ulterioare;
- procesul-verbal nr.5903/21.03.2016 al Comisiei de inventariere a
patrimoniului municipiului Rm. Sarat, constituita in baza Dispozitiei
primarului municipiului Rm. Sarat nr.648/11.05.2015;
- prevederile HCL nr.78/29.02.2016 privind alegerea Președintelui de ședință
al Consiliului local al Municipiului Rm.Sărat pentru ședințele din lunile martie
2016-mai 2016;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c, art.39 alin.1 și art.122 din Legea nr. 215/2001
a administrației publice locale, republicata, actualizata;

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, republicata, actualizata;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aproba completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc
domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu bunurile imobile prevazute in
anexa nr.1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Hotararea Consiliului Local nr.76/31.03.2015, cu modificările
ulterioare, se va modifica in mod corespunzator, prin completarea cu bunurile
imobile prevazute in anexa nr.1.

Art.2. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza
Primarul municipiului Rm. Sarat prin Directia Economica-Serviciul Buget-
Contabilitate, Serviciul Urbanism și Compartiment contencios administrativ și
juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului
Rm.Sărat.

Art.3. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se
comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la
indeplinire și se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea
exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în sesiunea ordinară din 31.03.2016, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, a administrației publice locale, republicată și actualizată, cu un număr de 19 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 19 consilieri locali prezenți.

Președinte al Sălii
Domnul consilier **Florin Marel**



Contrasemnare,
Secretar,
Văgâș-Davila Manuela

Nr. 94
Rm.Sărat 31.03.2016



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU-SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariernasarat.ro E-mail: primarie_rnsarat@primariernasarat.ro

Nr. 6276/24.03.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat

Având în vedere prevederile art.122 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, actualizată potrivit căruia „Toate bunurile aparținând unităților administrativ-teritoriale sunt supuse inventarierii anuale”, precum și prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată, potrivit căruia „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată” propun inițierea unui proiect de hotărâre privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat.

În conformitate cu prevederile Dispoziției Primarului municipiului Rm.Sărat nr.648/11.05.2015 s-a constituit comisia de inventariere permanentă a patrimoniului municipiului Rm.Sărat.

În perioada 20.02.2016 - 21.03.2016 această comisie a identificat o serie de bunuri imobile (terenuri) care au fost evidențiate în lista de inventariere conform procesului verbal nr.5903/21.03.2016 și a formulat propuneri pentru completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sărat, în conformitate cu prevederile anexei nr.1.

Având în vedere considerentele prezentate supun aprobării dvs. proiectul de hotărâre anexat, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

Inițiator,
Primarul municipiului Rm.Sărat,
Viorel Holban





ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU- SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web site: www.primariermasarat.ro

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

Nr. 6014/22.03.2016

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind completarea
Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul
privat al municipiului Rm. Sarat, judetul Buzau

Prin Dispozitia Primarului municipiului Rm. Sarat nr. 648/11.05.2015 s-a constituit Comisia de inventariere permanenta a patrimoniului municipiului Ramnicu Sarat.

In perioada 20.02.2016-21.03.2016 s-au inregistrat o serie de modificari in evidenta domeniului privat, in sensul intrarii de bunuri imobile.

Bunurile imobile au fost inventariate prin identificarea acestora la fata locului de catre comisia de inventariere si evidentiate in listele de inventariere conform Procesului-Verbal nr. 5903/21.03.2016.

Comisia de inventariere, in temeiul atributiilor sale, a identificat bunuri imobile ce urmeaza a se inregistra in evidenta domeniului privat, astfel ca se impune completarea bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat.

Fata de cele prezentate, in conformitate cu art. 12 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata si art. 4 din Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, propunem spre analiza si aprobarea Consiliului local modificarea inventarului bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Rm. Sarat prin completare cu bunurile prevazute in anexa 1 la prezentul raport si identificate dupa cum urmeaza:

- 1) teren in suprafata de 134 mp, aferent parcelei 41 (zona productie si prestari servicii) din cartier Bariera Focsani, municipiul Ramnicu Sarat;
- 2) dreptul indiviz de proprietate de 5/8 asupra apartamentului format din trei camere si dependinte in suprafata de 41,22 mp, teren indiviz in suprafata de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41% aferenta apartamentului de locuit de la adresa mun. Ramnicu Sarat, strada P-ta Harelor, bl. 6, sc. A, ap. 16, etaj III;
- 3) teren in suprafata de 80 mp situat in municipiul Ramnicu Sarat, Fdt. Mihai Eminescu in dreptul nr. 12 bis.

Elementele de identificare ale bunurilor mai sus mentionate sunt detaliate in anexa 1 la prezentul raport, in conformitate cu:

- plan amplasament SC 1:3000 - anexa 2 (pozitia 1);
- plan incadrare in zona SC 1:1000 - anexa 3 (pozitia 2);
- plan de situatie (SC 1:500) - anexa 4 (pozitia 3).

Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos


ANEXA NR. 1
 la Raportul de Specialitate nr. 6014/22.03.2016
 Al Jc Fel Nr. 94/31.03.2016

Bunuri identificate in perioada 20.02.2016-21.03.2016 care completeaza Inventarul dumentului privat al municipiului Ramnicu Sarat

Nr. crt.	Denumirea bunurilor	Elemente de identificare (vecini)			
		La Nord	La Sud	La Est	La Vest
1	Teren in suprafata de 134 mp, aferent parcelei 41 (zona productie si prestari servicii) cartier Bariera Focsani, municipiul Ramnicu Sarat	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228	conform masuratori carte funciara nr. 31228
2	Dreptul indiviz de proprietate de 5/8, asupra apartamentului format din trei camere si dependinte in suprafata de 41,22 mp, teren indiviz in suprafata de 24,10 mp, respectiv cota de 2,41% aferenta apartamentului de locuit de la adresa municipiul Ramnicu Sarat, strada P-ta Halelor, bl. 6, sc. A, ap. 16, etaj III;	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S	conform carte funciara nr. 265/XVI/S
3	Teren in suprafata de 80 mp, situat in Fdt. Mihai Eminescu in dreptul nr. 12 Bis	5,05m +2,93m acces Purnavel Nicolae	7,72 ml imobil OMEGA GRUP COOPERATIVA	9,89 ml imobil nr. cad. 34570 Fdt. M. Eminescu, nr. 12 Bis	10,49 ml Fdt. Mihai Eminescu

25

President


Intocmit,
 ing. Teodorescu Dragos


Secretar


ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectia mediului si turism

Raport de avizare

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism, intrunita in sedinta de lucru in data de 30.03.2016 a avizat Proiectul de hotarare privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu 5 voturi pentru.

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism,
protectia mediului si turism

Președinte

Consilier local Măgala Alexandru

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'CONSILIUL LOCAL' and 'Municipiul Ramnicu Sarat' around a central emblem. The signature is written in a cursive style and extends across the stamp.

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RM-SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

Raport de avizare

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura intrunita in data de 30.03.2016 in sedinta de lucru a avizat proiectul de hotarare privind completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm. Sarat, cu 5 voturi pentru.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Președinte
Prof. Cirjan Sorin Valentin

