

HOTARARE

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

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

Având în vedere:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- informarea nr.45864/19.08.2024 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-raportul de evaluare nr.57/04.08.2024 inregistrat la Primaria Municipiului Rm.Sarat sub nr.43172/05.08.2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), potrivit caruia valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau, este de 19.048 (fara TVA);

-procesul verbal de constatare la fata locului nr.44914/12.08.2024 al structurii Arhitect Sef-Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-certificat de nomenclatura stradala nr.254/30.05.2024;

-certificatul de atestare fiscala pentru persoane juridice nr.50803/11.09.2024;

-stipulatiile actului de dezlipire autentificat sub nr. 640/07.03.2024 de catre Societatea Profesionala Notariala Marin Florica si Marin Cristina-Eleonora, care atesta dezmembrarea imobilului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Victoriei nr.95-101, judetul Buzau in 2 loturi, dintre care primul lot compus din teren in suprafata de 66 mp -teren categoria curti constructii, avand numarul cadastral 39851, pe care este edificata constructia C1 cu destinatia « cabinet medical » cu suprafata construita la sol de 57 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 57 mp ;

-extrasul de carte funciara pentru informare nr.110059/01.08.2024 aferent imobilului-teren, in suprafata de 66 mp, inscris in Cartea Funciara nr.39851 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 39851;

-extrasul de carte funciara pentru informare nr.108739/30.07.2024 aferent imobilului-constructie C1, in suprafata construita la sol de 57 mp, respectiv suprafata construita desfasurata de 57 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.39851-C1 Ramnicu Sarat, avand numarul cadastral 39851-C1;

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

-prevederile certificatului de urbanism nr.156/20.08.2024 eliberat in scopul vanzarii imobilului cu nr.cadastral 39851;

-declaratia S.C EURO MEDIMED S.R.L inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.53998/24.09.2024 conform careia solicitanta declara ca este de acord cu pretul stabilit in vederea cumpararii imobilului situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau ;

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

- prevederile HCL nr.190/30.07.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat incepand cu luna august 2024 si pana la data la care Consiliul local nou-ales este legal constituit, dar nu mai mult de 3 luni;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de către funcționarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitați în acest sens în stransa corelare cu răspunderea administrativă și cu principiile răspunderii administrative conform competențelor celor implicați în răspunderea aferentă actelor administrative, respectiv S.C EURO MEDIMED S.R.L.

Art.8. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștința publică, respectiv se comunică Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizați cu ducerea la îndeplinire și se comunică Instituției Prefectului Județului Buzău în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 21.10.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 18 voturi pentru, ____ - ____ abțineri și ____ - ____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. 232
Rm.Sărat 21.10.2024**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' and 'N'.



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 55.771/03.10.2024

REFERAT DE APROBARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 56.531/07.10.2024



RAPORT DE SPECIALITATE

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

AVÂND ÎN VEDERE :

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

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

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

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

↓ Prevederile art. 1657 din Codul Civil care dispun „Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu e interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament”.

↓ Dispozițiile H.C.L. nr.-ul 203/29.08.2024 – privind aprobarea oportunității vânzării directe, cu drept de preemțiune, a unui imobil-teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău ;

↓ Prevederile H.C.L. nr.-ul 80/28.03.2019 – privind aprobarea Inventarului bunurilor care fac parte din domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019.

CU RAPORTARE LA :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ȚINÂND SEAMA DE :

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

- Faptul că bunul imobil ce face obiectul prezentului raport de specialitate nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unor litigii, așa cum rezultă din Informarea nr. 45.864/19.08.2024.

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

mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului."

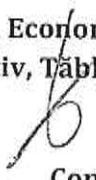
Prețul stabilit în vederea vânzării pentru imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare nr. 43.172/05.08.2024 întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai Enigel (19.048 lei fără T.V.A.) și valoarea de inventar a imobilului (19.278 lei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

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

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

Totodată, odată cu aprobarea vânzării directe cu exercitarea dreptului de preempțiune, prevederile Contractului de concesiune nr.-ul 62.784/17.10.2023 - care asigură beneficiul folosinței imobilului teren cu destinația de construire cabinet medical - situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău, modificat prin Actul Adițional nr.-ul 1/2024, înregistrat sub nr.-ul 29.670/28.05.2024 și Actul Adițional nr.-ul 2/2024, înregistrat sub nr.-ul 32.786/13.06.2024, își vor înceta aplicabilitatea.

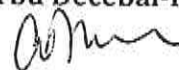
Pentru toate considerentele de fapt și de drept invocate, în temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre competență analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe, cu drept de preempțiune a unui bun imobil - teren, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău.

Direcția Economică
Director executiv,  **Tableț Anișoara**

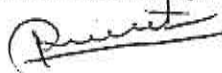
Compartiment Buget
Cons. sup. **Sfinteș Mihaela**



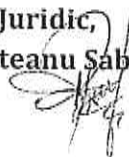
Compartiment Evidență Patrimoniu și Rețele
Utilitare,
Cons. sup. **Corbu Decebal-Iulian**



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



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





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

H.C.L. nr.-ul 232/21.10.2024 ANEXA 1 la

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

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

Președinte de ședință,



Secretar general,



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

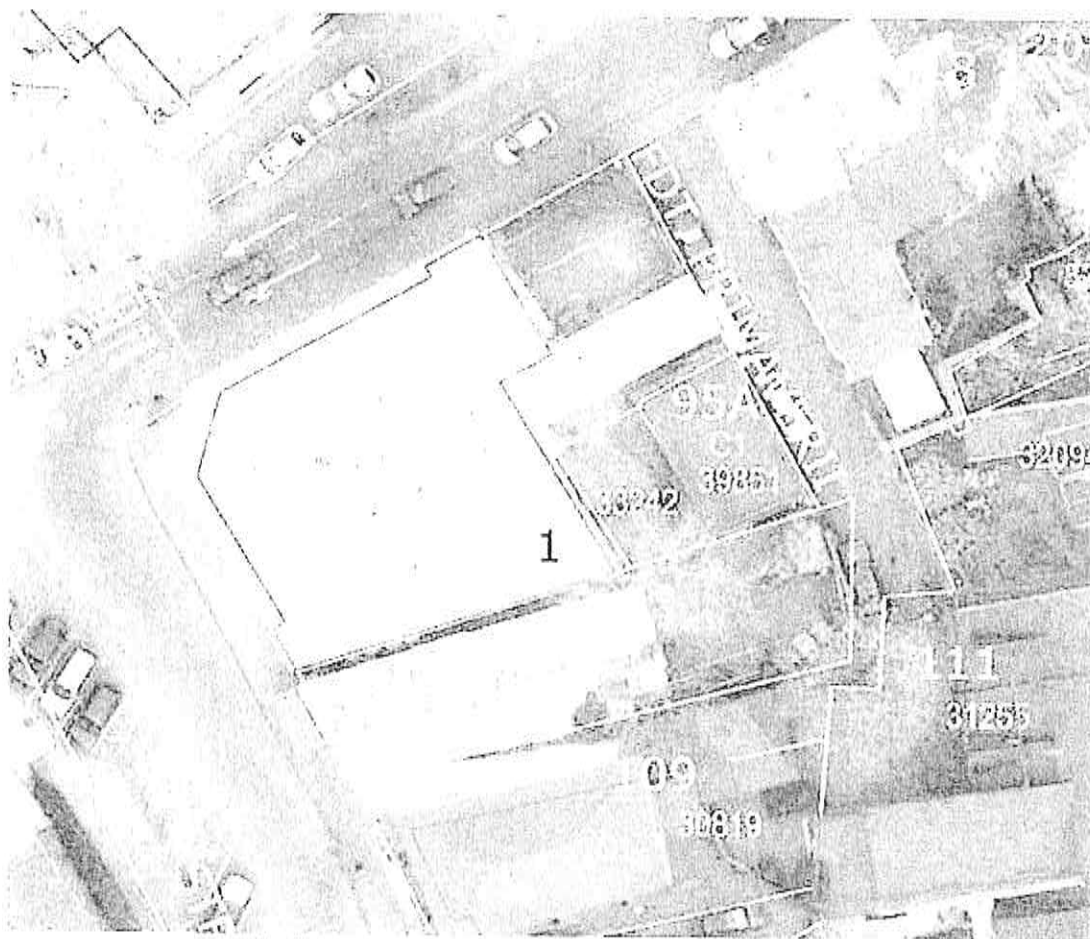


Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermasarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermasarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

H.C.L. nr. 232/21.10.2024 ANEXA NR. 2 la

PLAN DE SITUAȚIE

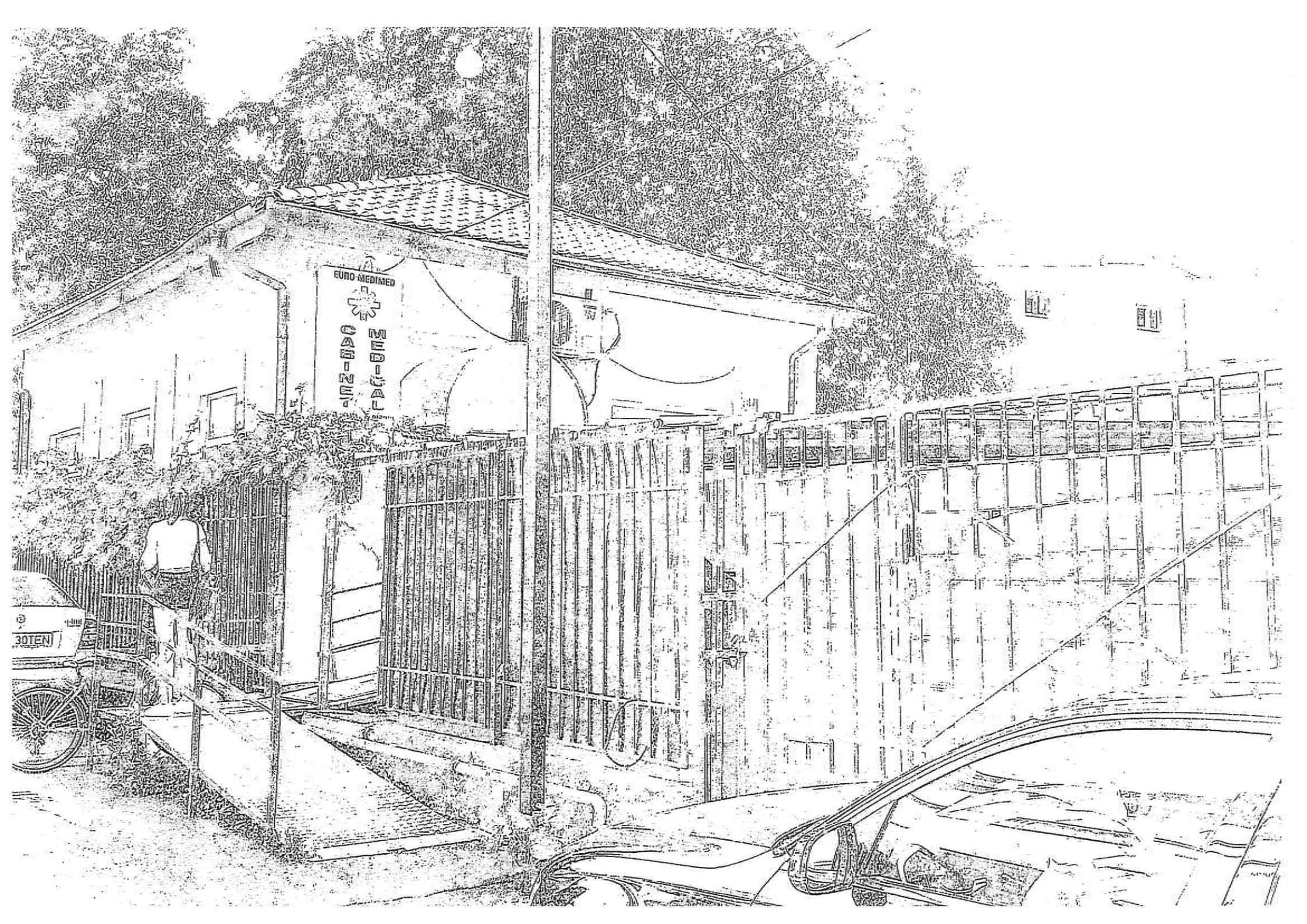
pentru imobilul teren propus pentru aprobarea vânzării cu drept de preemțiune (vânzare directă)



Președinte de ședință,

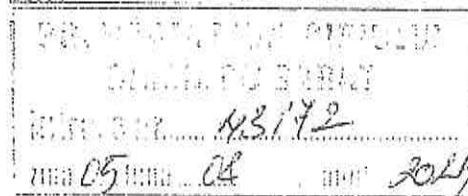


Secretar general,



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

Nr. raport: 57 / 04.08.2024



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

04.08.2024

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

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

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

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

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

3.828 EUR, echivalent a 19.048 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai Enigeli
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Membru Titular ANEVAR



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

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



Mândricel

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,
Mândricel Mihai Enigel
Evaluator Autorizat EPI, EBIM
Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

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

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

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (02.08.2024) este cel afișat de BNR, și anume 4,9760 Lei/Eur.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 02.08.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna August 2024. Data evaluării este 02.08.2024
Data raportului	04.08.2024
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	Inspekția a fost efectuată în data de 02.08.2024, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirilor.
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv: ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 110707 și 110710 din 04.08.2024; ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 110708/04.08.2024 Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Ipoteze semnificative	✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va

stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

Ipoteze semnificative speciale

-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înălțime Parter ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 39851-C1, înscrisă în C.F. 39851-C1, proprietatea EURO MEDIMED SRL conform extras de carte funciara cu nr. cerere 110710/04.08.2024.

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

Tipul raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea
proprietății
imobiliare subiect.
Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 110707 din 04.08.2024, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 66 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N- nr cad 39852; la V- nr cad 33242, la E- nr cad neidentificat, drum de acces asfaltat, La S- nr cad 31364; situat în Mun. Ramnicu Sarat. str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzău, nr. cadastral 39851, înscris în CF 39851, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea
eventualelor bunuri
mobile evaluate

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

Date despre zonă,
oraș, vecinătăți și
amplasare

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

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

Informații despre
amplasament.
Descrierea
apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona centrală a mun. Ramnicu Sarat. în spate la BRD
Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 66 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 11,00 ml
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Str. Plinevei	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Victoriei	Drum asfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:-

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea
amenajărilor și
construcțiilor

-

Date privind
impozitele și taxele

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

Istoric, incluzând
vânzările anterioare
și ofertele sau
cotațiile curente

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren intravilan considerat liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze la limita proprietății;
 - ✓ **Forma și deschidere:** regulată, D = unilaterală: 11,00 ml (conform extras de CF și plan cadastral prezentate).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona centrală a mun. Râmnicu Sărat, în spate la BRD precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixte), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare comercială, situate în Zona centrală a mun. Râmnicu Sărat, în spate la BRD

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Cererea pentru cumpărare* – moderată, în ușoară creștere.
- *Cererea pentru închiriere* – nu există informații în acest sens.

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;

- oferta de închiriere – nu sunt informații;
 - stocul total disponibil – mic, aflat în scădere;
 - volumul de livrări așteptate: nu sunt așteptate;
 - prețurile solicitate pentru vânzare* – între 54-62 EUR/mp
 - marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 5%-10%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;

În anexe sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

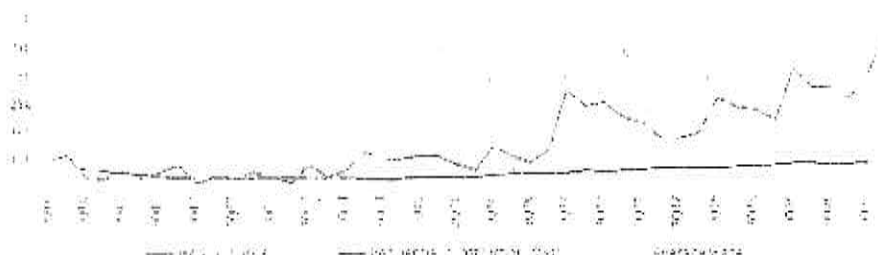
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

Metoda comparației directe În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 54-62 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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

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

3.828 EUR, echivalent 19.048 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 3.828 EUR

Tehnici alternative – metoda extracției = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

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

3.828 EUR, echivalent 19.048 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9760 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



Mândricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale.

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client. Informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)

FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	62 €	57 €	61 €	54 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, str. Al. Vlahuța int. str. Vitorului	Mun. Râmnicu Sărat, str. Morilor	Mun. Râmnicu Sărat, str. Amara, nr. 19	Mun. Râmnicu Sărat, zona centrală
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
FORMA ÎN PLAN / DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
PREȚ COMPARABILA (€/mp)		62 €/mp	57 €/mp	61 €/mp	54 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Preț unitar (€/mp)		59 €/mp	54 €/mp	58 €/mp	51 €/mp
<i>Elemente specifice tranzacției</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>					

LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, str. Al. Vlahuta int. str. Victorului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Monitor	Mun. Ramnicu Sarat, str. Amara, nr. 19	Mun. Ramnicu Sarat, zona centrala
------------	---	---	-------------------------------------	---	--------------------------------------

Comparabilitate		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	66 mp	281 mp	400 mp	165 mp	800 mp
Comparabilitate		SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	da	da	da	da	da
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN / DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		1	1	0	0
SIMILARĂ		9	8	10	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SUPERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>ANALIZA CLASAMENTULUI</i>					
COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila A	59 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila C	58 €/mp	SIMILARĂ			
Proprietatea subiect	58 €/mp	VALOARE DE PIATA			
		3.828 € echivalent a 19.048 lei			
Comparabila B	54 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	51 €/mp	INFERIOARĂ			
		4.9760 lei/€ (curs BNR)			



Măndricel

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, și a ajuns la un preț estimat de vânzare și discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză zecă elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pe care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și, respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 59 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 281 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (da), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului și aferent la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 54 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 100 mp (mai mică), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (da), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului și aferent la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 58 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 185 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (da), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului și aferent la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 51 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 800 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (da), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului și aferent la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

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

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 58 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

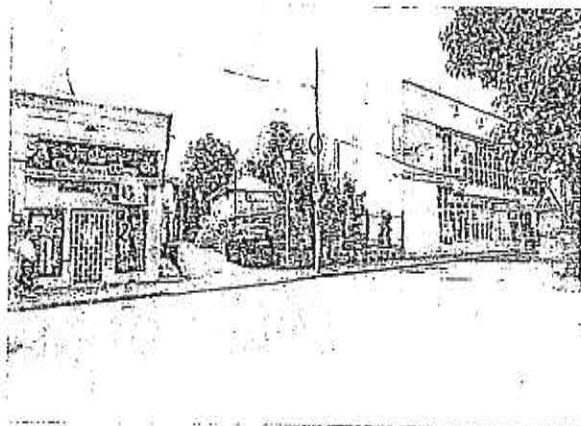
V = 3.828 EUR, echivalent a 19.048 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

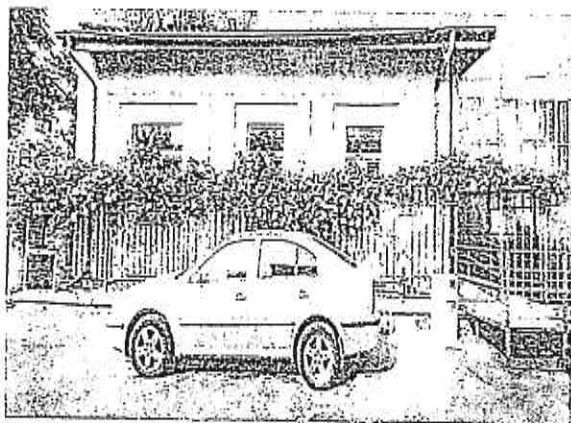
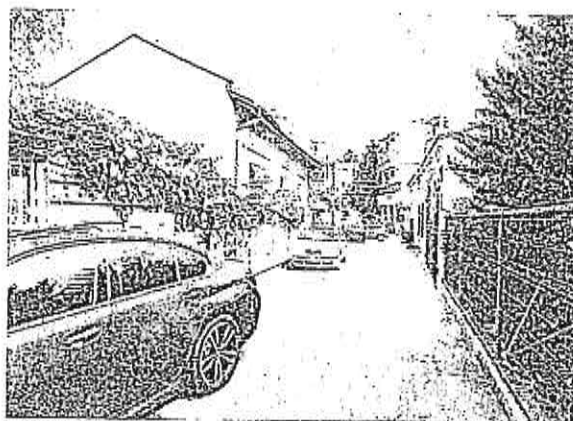


Anexa nr. 2 - Fotografii:

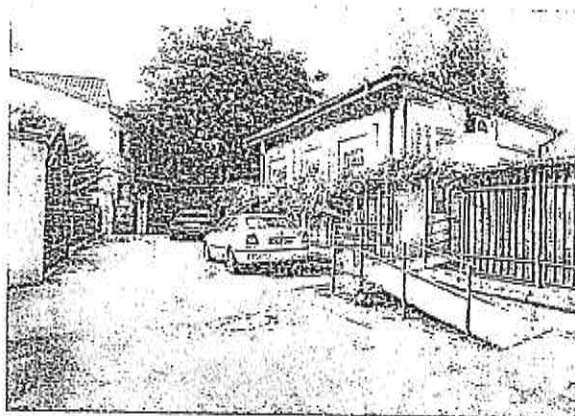
Acces / vecinatati



Acces / vecinatati



Perspectiva imobil

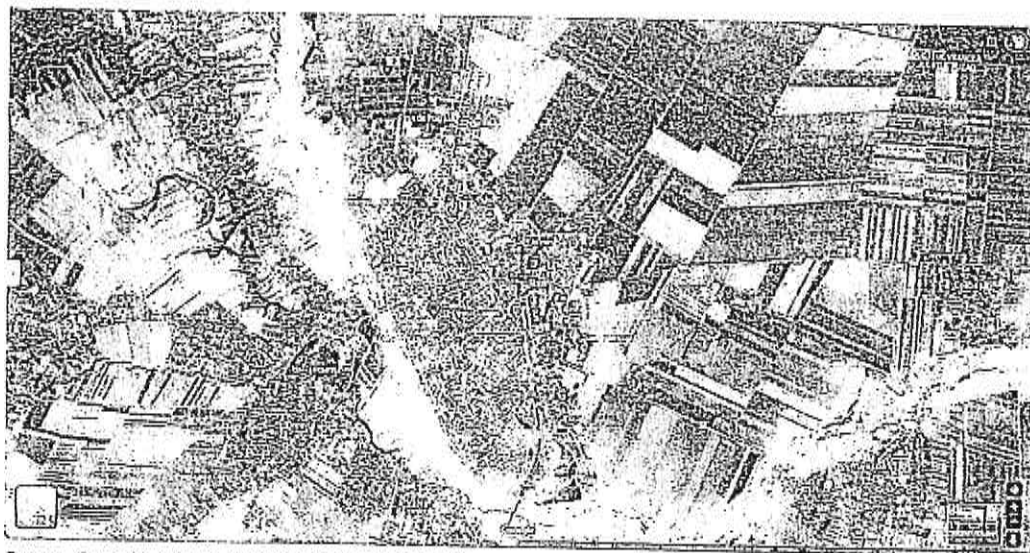
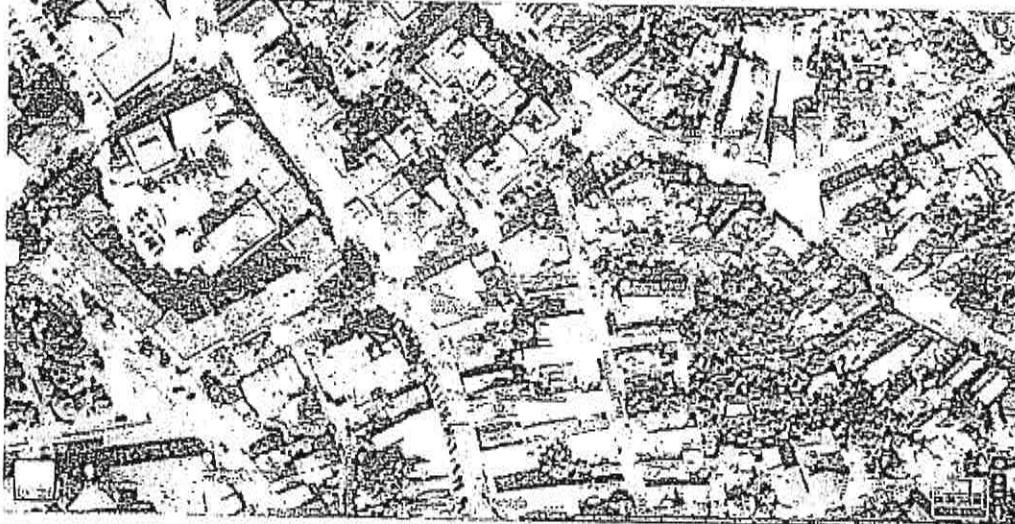


Perspectiva imobil

Anexa nr. 3 -- Localizare in zona



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



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

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate în grila de piață

Comparabila teren A

[< Inapoi](#) [Detaalierea terenului](#) [Terminul de achiziție](#) [Informații despre teren](#)

PRIVAT ⓘ

Cristianlupu244

Pe OLX din septembrie 2022
Activ pe 28 aprilie 2024

☎ 076 355 2540

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Ramnicu Sarat,
Buzau

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 11 aprilie 2024



Vand teren în Ramnicu Sarat

17 500 € Prețul e negociabil

Publicat

🏠 VREI UN CREDIT IPOTECAR?

🔄 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 281 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 251018996

Vizualizări: 418

🚩 Raportează

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

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

Comparabila teren D

Agentie

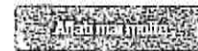
Teren Intravilan 800 Mp // RM SARAT //

📍 Ramnicu Sarat, Buzau

43.000 EUR

Central Teren Teren construcții

Intravilan Suprafata terenului 800

**DE VÂNZARE****TEREN INTRAVILAN 800 MP****ZONA CENTRALĂ****UTILITĂȚI :****APĂ****GAZ****CURENT****ACTE IN REGULA !!****ROG SERIOZITATE !!****NU DERANJATI INUTIL !!****PRET : 43000 EURO NEGOCIABIL !!****COMISION CUMPARATOR 0 % !!**
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-800-mp-rm-sarat-15347671.html>

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

Anexa nr. 5 – Documente



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

ANCIPI

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39851 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39851	66	Teren nelmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 39851-C1; Lotul 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
39325 / 14/03/2024	
Act Notarial nr. act de dezlipire autenticat sub nr. 540, din 07/03/2024 emis de Marin Cristina Elanora;	
B1 Se înființează cartea funciară 39851 a imobilului cu numărul cadastral 39851 / UAT Râmnicu Sărat, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 33241 înscris în cartea funciară 33241;	A1
Hotărâre nr. 22, din 25/02/2010 emisă de CONSILIUL LOCAL RM SARAT;	
B2 Intabularea, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RAMNICU SARAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 50750 din 15/11/2011; pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 10825 din 17/03/2010;	
Act Administrativ nr. AUT CONSTR. NR.108, din 23/02/1998 emis de PRIMĂRIA MUN. RIMNICU SARAT;	
B3 Se notează actualizarea datelor cadastrale cu privire la Imobil	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 35005 din 05/08/2015;	
Inscris Sub Semnatura Privată nr. PAD, din 11/01/2022 emis de Gusa Dan Ciprian;	
B5 Se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 2923 din 11/01/2022;	
Act Administrativ nr. 126460, din 16/09/2023 emis de BCPI BUZAU;	
B7 Se notează repositionarea imobilului	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 128118 din 12/03/2022;	
82764 / 05/06/2024	
Act Administrativ nr. 254, din 30/05/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B8 -Se Actualizează adresa administrativă a Imobilului, respectiv, str. Victoriei, nr. 95A.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
39325 / 14/03/2024	
Act Administrativ nr. 62784, din 17/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEA o perioadă de 49 ani, începând cu data de 01.10.2005, în favoarea	A1
1) EURO MEDIMED SRL, CIF:18789374	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 33241/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 143702 din 22/10/2023;	
78183 / 30/05/2024	
Act Administrativ nr. 1, din 28/05/2024 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 577/2002.

Pagina 2 din 4

Buzau, 14.03.2024, ora 14.00, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Teren intravilan 1/1

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

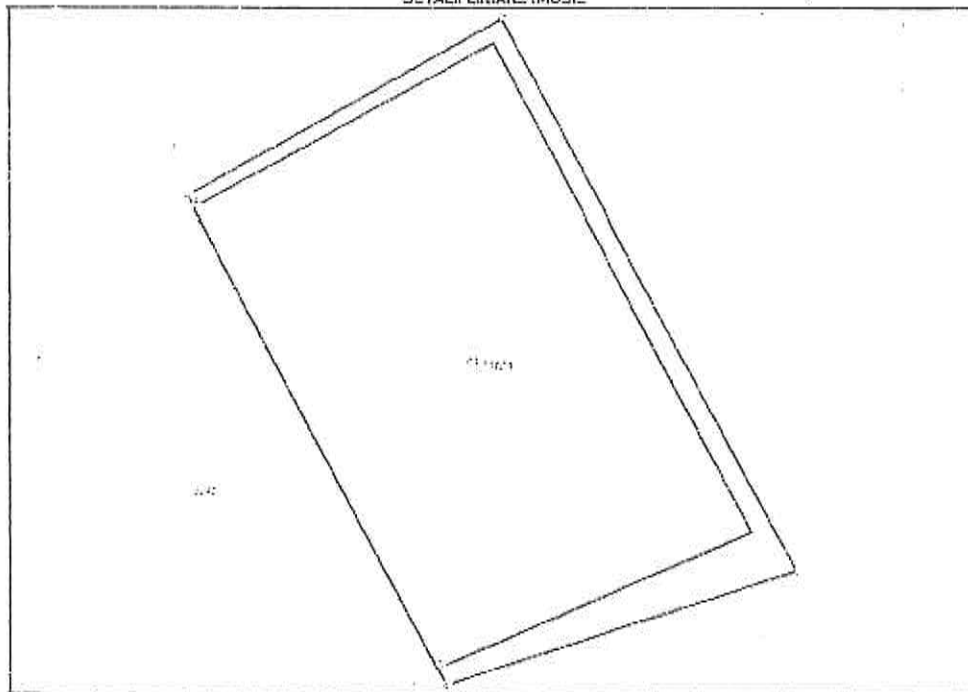
Înscriri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	se notează actul adițional nr.1 din 28.05.2024 la contractul de concesiune nr.52784/17.10.2023 având ca obiect exploatarea terenului în suprafața de 66 mp -domeniu privat Municipiul Râmnicu Sărat	A1
9183B / 26/06/2024		
Act Administrativ nr. 2/2024, din 13/05/2024 emis de MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT;		
C3	se notează Act adițional nr. 2/2024 la Contractul de concesiune nr. 52784/17.10.2023-obiectul prezentului contract îl constituie exploatarea terenului în suprafața de 66 mp cu destinația -cabinet medical,teren. aparținând domeniului privat al Municipiului Rm-Sarat	A1

Carte Funciară Nr. 39851 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața Imp ¹⁾	Observații / Referințe
39851	66	Lotul 1

¹⁾ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

n. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața Impi	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	66	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

Carte Funciară Nr. 39857 Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 453/2001, coroborat cu art. 9 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

04/09/2024, 12:07

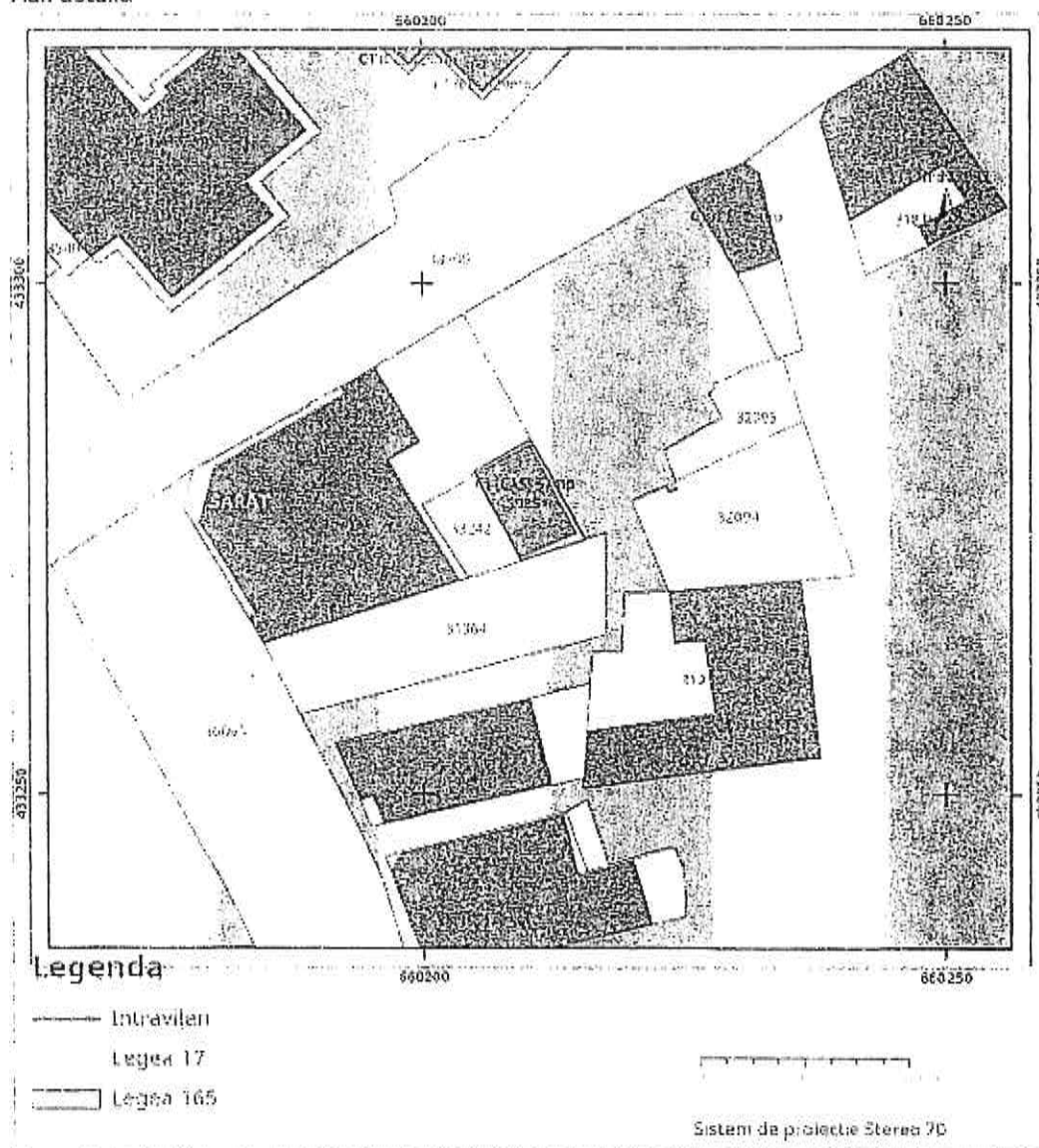
God verifieert

10 9781574599145

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

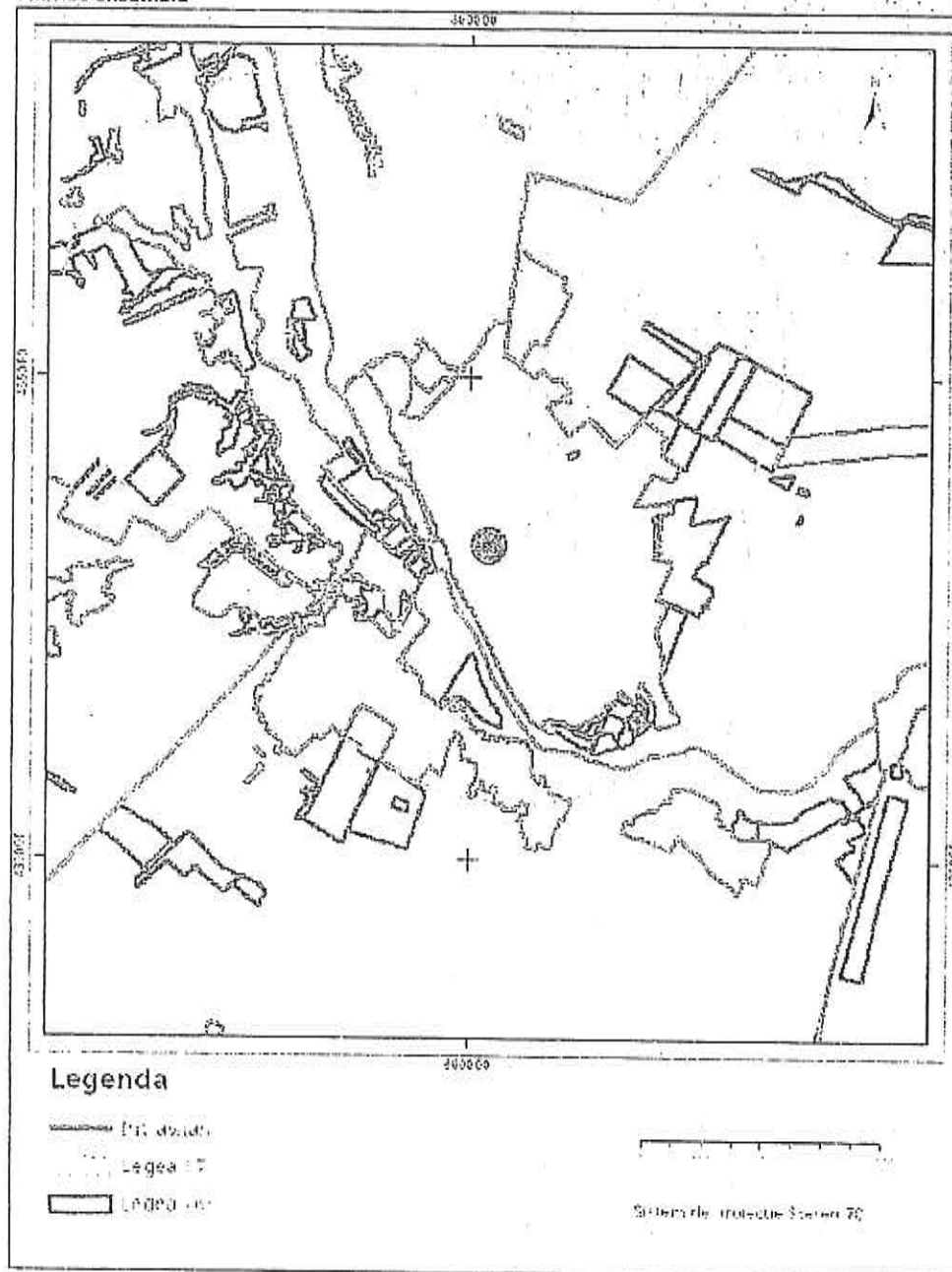
Krakerene	210708
Zita	04
Luna	08
Anul	2024

Plan details



Codul de verificare din acest ștampilă poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresă <http://www.ancrb.ro/verificare> Pag. 1 din

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 8 □

Semnat electronic

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



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

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

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

CERTIFICAT

de nomenclatura stradala si adresa

Nr. 254/30.05.2024

Ca urmare a cererii U.A.T. Municipiul Rm-Sărat, nr. 30250/30.05.2024 cu sediul / domiciliul în ROMANIA/ Romania, județul Buzău, cod poștal 125300, municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, satul/sectorul -, str. Nicolae Bălcescu, nr. 1, bl. -, sc. - et. -, ap. -, identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria -, nr. -, C.N.P.¹⁾ -, telefon/fax 0238.561946 e-mail primarie_rmsarat@primariemsarat.ro având calitatea de proprietar/coproprietar/mostenitor²⁾/mandatar/ acționar unic/asociat / administrator/ împuternicit la cu sediul în ROMANIA/ - județul - cod poștal - municipiul/orașul/comuna - satul/sectorul - str. - nr. - bl. - sc. - et. - ap. - identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pasaport seria -, nr. -, C.I.F.³⁾ 2406871 telefon/fax - e-mail - și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale se atestă următoarele:

Bulevardul/Strada/Aleea/ imobilul și nr. cad. 39851 suprafață: 66 mp provenit din dezmembrarea nr. cad. 31241 - Victoriei, nr. 95-101

fost/fosta și/ Victoriei, nr. 95-101 fost/fosta -

va purta denumirea definitivă de: str. Victoriei, nr. 95A

Prezentul certificat s-a eliberat pentru permanenți

Taxa pentru eliberarea prezentului certificat, instituită în temeiul Codului fiscal și a Hotărârii Consiliului Local nr. 250/29.11.2023, în suma de acutis de taxa, lei, a fost achitată cu ordinul de plată/chitanță/mandat poștal seria -, nr. -

Prezentul certificat este valabil până la data de permanenți

PRIMAR

(prenume, nume și semnătură)

Cristian Valentin



adi. șef - Corp. Urbanism
I.D. - F.G.E.

¹⁾ Se completează: codul de identificare fiscală (codul numeric personal, numărul de identificare fiscală, după caz); c.t.c.

²⁾ Mărmătorii trebuie să facă dovada decesului titularului cu copia actului de deces;

³⁾ Se completează în cazul persoanelor juridice

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

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39851-C1 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	110710
Ziua	04
Luna	03
Anul	2024
Cod verificare	10012258334



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	39851-C1	Loc. Râmnicu Sărat, Str. Victoriei, Nr. 33A, jud. Buzău	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 57 mp; S. construită scufundată: 57 mp; CABINET MEDICAL edificat în anul 2007.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39325 / 14/03/2024		
Act Notarial nr. act de dezlipire autentică: sub nr. 640, din 07/03/2024 emis de Marin Cristina Eleonora;		
B1	Se înființează cartea funciară 39851-C1 a construcției cu identificatorul 39851-C1/Râmnicu Sărat, ca urmare a dezmembrării imobilului cu numărul cadastral 33241-C2 înscris în cartea funciară 33241-C2;	A1
Act Administrativ nr. certificat 64864, din 04/10/2022 emis de primăria râmnicu sarat;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1	A1
	1) EURO MEDIMED SRL, CIF:18789674	
	OBSERVAȚII: pozie transcrisă din CF 33241-C2/Râmnicu Sărat, înscrisă prin încheierea nr. 147059 din 17/10/2022;	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 39851-C1 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A2	39851-C1	construcții administrative si social culturale	57	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:57 mp; S. construite desfasurate:57 mp; CABINET MEDICAL, edificat în anul 2007.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura ai instituției publice ori entităților care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în ancasă. Codul de verificare este valabil 90 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării.

04/08/2024, 12:34

HOTARARE

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

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

Având în vedere:

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

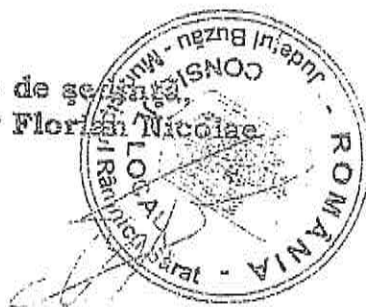
Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale

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

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

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

Președinte de sesiune,
Domnul consilier Florian Nicolae



Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidovici Manuela

Nr. 80
Rm.Sărat 28.03.2019



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTUN CERT
011003

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

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic

Nr. 37258/09.07.2024

Aprobat,
PRIMAR,
Cîrjan Sorin-Valentin

COMISIEI CONSTITUITĂ ÎN BAZA DISPOZIȚIEI PRIMARULUI
MUNICIPIULUI RM. SĂRAT NR. 442/20.03.2023

În atenția doamnei Alina Trufașu

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 37258/05.07.2024, vă fac cunoscut că persoana juridică din următorul tabel nu figurează cu litigii de orice natură cu Municipiul/ Primăria/Primarul/Consiliul Local Rm. Sărat și nici cu hotărâri judecătorești rămase definitive având ca obiect debite de orice natură datorate și neîncasate provenind din litigii, inclusiv din dosare de executare silită, cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Rm. Sărat.

Nr.crt.	Nume	C.I.F.	Sediu social
1.	S.C EURO MEDIMED S.R.L. (administrator Dițoiu Eugenia)	18789374	Mun. Rm. Sărat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzău

Vă mulțumesc pentru colaborare.

Intocmit, Crîngasii Nona-Monica

Redactat în două exemplare



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTIUMCERT
07 1003

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

Nr.-ul 37.734/09.07.2024



CĂTRE,
COMISIA CONSTITUITĂ ÎN BAZA DISPOZIȚIEI PRIMARULUI MUNICIPIULUI
RÂMNICU SĂRAT NR.-UL 442/20.03.2023

În atenția doamnei Trufașu Alina

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, sub nr.-ul 37.258/05.07.2024, prin intermediul căreia solicitați a vă comunica date/informații, vă informăm că în evidențele proprii gestionate prin prisma atribuțiilor specifice consilierilor juridici din cadrul Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic, nu se regăsesc/nu s-au regăsit litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești/dosare de executare silită, având ca obiect creanțe datorate/neincasate de către Municipiul Râmnicu Sărat/Primar/Consiliul Local Râmnicu Sărat, privind pe:

NR. C/T	Nume/Denumire	CIF	Domiciliu/Sediu Social
1	SC EURO MEDIMED SRL	18789374	Municipiul Râmnicu Sărat, strada Victoriei nr. 95A, județul Buzău

Cu stimă,

Întocmit,
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic - Pruteanu Sabina-Elena



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTUMCERT
011003

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

COMPARTIMENT CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI JURIDIC

Nr. 37771/09.07.2024

APROBAT,
PRIMAR,
CÎRJAN SORIN-VALENTIN

CĂTRE,
SECRETARIATUL COMISIEI CONSTITUITA ÎN BAZA DISPOZITIEI
PRIMARULUI NR. 442/20.03.2023
- ÎN ATENȚIA DOAMNEI TRUFAȘU ALINA MARINELA -

Urmare a adresei nr. 37258/05.07.2024 prin care se solicită să specificăm dacă persoana juridică nominalizată în respectiva adresă figurează în evidențele Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic cu litigii de orice natura cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat și dacă exista hotărâri judecătorești rămase definitive având ca obiect debite de orice natura datorate și neîncasate provenind din litigii, inclusiv din dosare de executare silită cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat;

Vă informăm că S.C. EURO MEDIMED S.R.L., CIF 18789374, nu se regăsește în evidențele Compartimentului Contencios, Administrativ și Juridic cu litigii de orice natura și hotărâri judecătorești ramase definitive având ca obiect debite de orice natura, datorate și neîncasate, provenind din litigii, inclusiv din dosare de executare silită cu Municipiul/Primăria/Primarul/Consiliul Local Râmnicu Sărat, potrivit evidentelor deținute.

Întocmit,
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier Juridic, Corbu Alina-Giorgiana



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.38108/10.07.2024

APROBAT:
PRIMAR,
CIRJAN SORIN- VALENTIN



Catre,

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

In atentia: Doamnei Trufasu Alina Marinela-secretar al Comisiei

Referitor la adresa inregistrata sub nr. 37258/05.07.2024, inaintata de catre Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023,

va fac precizarea ca SC EURO MEDIMED SRL, cu sediul in localitatea Ramnicu Sarat, str. Victoriei nr. 95A, jud. Buzau, C.I.F. 18789374, nu este inregistrata cu debite neincasate si nu figureaza cu litigii de orice natura, in actiunile judiciare si de executare silita pe care le gestionez, conform atributiilor din fisa postului.

Cu stima,

Consilier juridic
Scirlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 37996/10.07.2024

Aprobat,
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin



Către,

Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr. 442/20.03.2023

în atenția d-nei Tufașu Alina

Urmare adresei dvs. nr. 37259/05.07.2024, vă facem cunoscut că **SC EURO MEDIMED SRL**, C.I.F. 18789374 (având ca administrator pe doamna Dițoiu Eugenia) cu sediul social în Râmnicu Sărat, str. Victoriei, nr. 95A, județul Buzău, nu figurează cu debite restante de plată reprezentând rate/chirii pentru construcții și terenuri, în evidențele Compartimentului Spațiu Locativ.

De asemeni, facem precizarea că **SC EURO MEDIMED SRL** nu figurează cu debite aferente unor hotărâri judecătorești, devenite definitive și irevocabile, având ca obiect folosința unităților locative aparținând Municipiului Râmnicu Sărat.

Compartiment Spațiu Locativ,
Cons. Ursu Simona



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 45864/19.08.2024

INFORMARE

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

certifică faptul că bunul imobil (teren) situat în Municipiul Râmnicu Sărat, str. Victoriei, nr. 95A, jud. Buzău nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

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

Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

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

Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 45351/14.08.2024

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Referat

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

Avand in vedere:

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

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

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

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit,
Ec. Sfintes Mihaela



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTIM CERT
011003

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

Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Comisia constituita în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023

Nr. 45382/14.08.2024

APROBAT

Primar
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

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

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

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

Având în vedere:

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

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

- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, in care, la pozitia 1983 din anexa nr. 1, figureaza imobilul-teren situat în Municipiul Ramnicu Sarat, strada Mare, nr. 95-101, judetul Buzau avand nr. inventar 768;

luand in considerare:

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

raportat la :

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

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

Presedinte comisie:

Tablet Anisoara

Membrii comisiei:

Corbu Decebal Iulian - C.O.

Sfintes Mihaela

Pruteanu Sabina-Elena

Rosu Petru

Intocmit:

Secretar Comisie

Trufasu Alina Marinela

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 156 din 20 08 2024.

In scopul: VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 39851

**))

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Bălcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 45844 din 19.08.2024

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Victoriei nr. 95A
bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. 39851/Nr.
cadastral 39851

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr. 1200/5757/nov.1999, faza PUG,
aprobata prin Hotararea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 130/25.11.1999, prelungit termen de
valabilitate prin Hotarirea Consiliului Local Ramnicu Sarat nr. 82/31.03.2011,

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren in suprafata de 66 mp aflat in proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat,
detinut cu drept de concesiune de catre EURO MEDIMED S.R.L. si constructia corp C1 proprietatea
EURO MEDIMED S.R.L.

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora; sit urban Ramnicu Sarat cod LMI: BZ-II-s-B-02451

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren curti-constructii si constructia corp C1 - cabinet medical

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona pentru institutii publice si servicii de interes
general conform prevederi U.T.R. 1 din P.U.G. Rm. Sarat

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

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

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

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

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

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

VANZARE IMOBIL TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 39851

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.
- d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):
- | | | |
|---|---|---|
| ☐ alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA | ☐ gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau | ☐ Alte avize/acorduri: _____ |
| ☐ canalizare -SC Compania de Apa SA | ☐ telefonizare - Orange Communications | |
| ☐ alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau | ☐ salubritate-SC RER Ecologic Service SA | |
| ☐ alimentare cu energie termica | ☐ transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat | |
- d.2) avize si acorduri privind:
- | | | |
|--|---|---|
| ☐ securitatea la incendiu - ISU Buzau | ☐ protectia civila - ISU Buzau | ☐ sanatatea populatiei - DSP Buzau |
|--|---|---|
- d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
☐ _____
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
☐ _____
☐ _____
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)
- Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)
- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 20. 08 2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

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

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poșta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

***) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

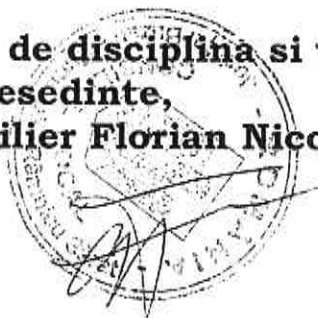
asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 17.10.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau***, inscris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.10.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,
Domnul consilier Florian Nicolae**



**Redactat,
Secretar,
Consilier local Dorobantu Voichita Maria**

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Dorobantu Voichita Maria.

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

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

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 17.10.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau***, inregistrat la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.10.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

**Preşedinte,
Domnul consilier Grigoras Nelu**



**Redactat,
Secretar,
Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică**

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

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

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 17.10.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau***, inscris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.10.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,

Presedinte,

Domnul consilier Ionescu Stefan



Redactat,

Secretar,

Consilier local Apostol Marieana

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Apostol Marieana, the Secretary of the Commission.

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

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

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 17.10.2024 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii directe, cu drept de preemtiune, a unui bun imobil -teren, apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Victoriei nr.95A, judetul Buzau***, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.10.2024.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte,

Doamna consilier Sava Manuela-Camelia



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Andreiu Silviu-Mihai