

HOTARARE

privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **28.08.2025;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.43389/31.07.2025 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Buget-Contabilitate, al structurii Arhitect Sef, 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.45064/11.08.2025 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 inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.31967/05.06.2025, formulata de catre domnul Cireasa Florentin, conform careia solicita incheierea unui contract de superficie pentru folosinta terenului situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela nr.169, strada Muresului nr.34, judetul Buzau, in vederea finalizarii unei locuinte proprietate personala prin continuarea lucrarilor la imobilul -constructie cu destinatia de locuinta P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, situata la adresa anterior mentionata, cu suprafata construita la sol de 76,1 mp, proprietatea domnului Cireasa Florentin si a doamnei Cireasa Fanica;
- procesul-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.169 din cartierul Bariera Focsani (parcela

169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, in conformitate cu prevederile Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- autorizatia de construire nr.377/23.11.2007-construire locuinta duplex P+E;
- certificatul de atestare fiscala nr.45071/11.08.2025 pentru persoane fizice emis de catre Serviciul Impozite si Taxe Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;
- prevederile art.693, alin.1 din Noul Cod Civil potrivit carora : « (1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul aceluia teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință. (2) Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.....* » si urmatoarele din Noul Cod Civil;
- caracteristicile dreptului de superficie, respectiv: drept real principal, drept derivat, drept temporar (durata maxima potrivit art.694 din Codul Civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
- prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicata;
- prevederile HCL nr.102/25.04.2013 privind acordarea dreptului de superficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, precum si aprobarea unui Regulament privind constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil;
- adresele nr.35576/25.06.2025, nr.35937/26.06.2025, nr.35950/26.06.2025, nr.35994/26.06.2025 ale Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza faptul ca in evidentele acestei structuri organizatorice nu se regasesc litigii aflate pe rolul instantelor judecatoresti avand ca obiect creante datorate/neincasate de catre Primaria Municipiului Rm.Sarat/Municipiul Rm.Sarat privind solicitanta;
- adresele nr.35869/26.06.2025 si nr.35871/26.06.2025 ale Compartimentului Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat prin care se precizeaza ca solicitanta nu figureaza cu debite datorate si neincasate;
- informarea nr.35945/26.06.2025 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;
- solicitarea cu nr.37697/04.07.2025 a Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare adresata Serviciului Buget-Contabilitate si adresa interna raspuns a Serviciului Buget-Contabilitate cu nr.40175/16.07.2025 privind comunicarea pretului superficiei corespunzator anului 2025, pentru terenul ce face obiectul prezentei hotarari si raportul de evaluare nr.112/14.07.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.39728/15.07.2025 ;
- referatul nr.37628/04.07.2025 intocmit de Compartiment Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare privind propunerea de incheiere a unui contract de superficie cu respectarea conditiilor de forma prevazute de art.29 din Legea nr.7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare;
- Extrasul de carte funciara pentru informare nr.111581/16.07.2025 aferent numarului cadastral 30552 (numar carte funciara 30552 Rm.Sarat) si numarului cadastral 30552-C1 (numar carte funciara 30552-C1 Rm.Sarat);

- procesul-verbal de constatare la fata locului nr.35910/26.06.2025 intocmit de catre structura Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat ;
 - prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE;
 - Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor);
 - procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;
 - prevederile HCL nr.170/24.07.2025 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile august 2025-octombrie 2025 ;
 - prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c) coroborat cu prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(1) si alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.1, lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se retrage dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parceta 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat.

(2) Procesul-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita, avand ca obiect predarea-primirea parcelei nr.169 din cartierul Bariera Focsani (parceta 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau isi inceteaza aplicabilitatea.

Art.2. Se aproba constituirea unui drept de superficie, ca drept real principal, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (categoria de folosinta curti-constructii), apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartierul Bariera Focsani (parceta 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, inscrisa in cartea funciara nr.30552-C1 a

Municipiului Rm.Sarat, cu nr.cadastral 30552, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica.

Art.3. Se aproba incheierea unui contract de constituire a unui drept de suprafata asupra terenului in suprafata de 299 mp, situat in Municipiul Rm.Sarat, cartierul Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, cu domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica.

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

Art.5. (1) Pretul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafata va fi de 3099,20 lei/an in conformitate cu modalitatea de calcul specificata prin adresa interna nr. 40175/16.07.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate si a raportului de evaluare nr.112/14.07.2025 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), inregistrat la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.39728/15.07.2025.

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

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

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

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

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

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

Art.10. (1) Inventarul terenurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat disponibile pentru aplicarea Legii nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala, cu modificarile si completarile ulterioare, se va modifica in mod corespunzator prin excluderea parcelei nr.169 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau.

(2) Parcela nr. 169 situata in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau va face parte din Inventarul bunurilor apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat aprobat prin HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019.

Art.11. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, structura Arhitect Sef, Serviciul Impozite si Taxe Locale, Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de

catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens si in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative, respective domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica.

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

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 28.08.2025, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 19 voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 19 consilieri locali prezenti.

Preşedinte de şedinţă,
Domnul consilier Adam Gheorghe



Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 181
Rm.Sărat 28.08.2025



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

PRIMAR

Nr. 43389/31.07.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 169), str. Mureșului, nr. 34, jud. Buzău, număr cadastral 30552, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, către domnul Cireașă Florentin și doamna Cireașă Fănica, în vederea finalizării lucrărilor de construire prin continuarea lucrărilor la imobilul anterior menționat, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 8138 din 29.05.2006 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și doamna Dobrotă Mariana-Luminița

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

În baza Procesului verbal nr. 8138 din 29.05.2006 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și Dobrotă Mariana-Luminița, având ca obiect atribuirea în folosință gratuită pe durata existenței construcției, a terenului în suprafață de 300 mp cu destinația de construire locuință proprietate personală, situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 69), strada Mureșului, nr. 34, jud. Buzău, beneficiara a executat construcția C1, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, având numărul cadastral 30552-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 377/23.11.2007 (construire locuință duplex P+E).

Ținând seama de:

- Cererea nr. 31967/05.06.2025 formulată de Cireașă Florentin, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parceta 169), strada Mureșului, nr. 34, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 1220 din 13.05.2025 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat,

strada Mureșului, nr. 34, județul Buzău, compus din construcția C1, stadiu de execuție parter, suprafață construită la sol de 76,10 mp și suprafață construită desfășurată de 76,10 mp, având numărul cadastral 30552-C1;

- Prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit căroră: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”, raportat la faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, este justificat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros;
- faptul că dreptul de superficie se poate constitui atât cu titlu gratuit, cât și cu titlu oneros, fiind justificat și în interesul economic al Municipiului Râmnicu Sărat să se încaseze de la beneficiarul dreptului de superficie contravaloarea folosinței terenului, aspect pentru care propunem ca dreptul de superficie să se constituie cu titlu oneros.

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre dezbatere și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de superficie, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 169), str. Mureșului, nr. 34, jud. Buzău, număr cadastral 30552, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, către domnul Cireașă Florentin și doamna Cireașă Fănica, în vederea finalizării lucrărilor de construire prin continuarea lucrărilor la imobilul anterior menționat, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 8138 din 29.05.2006 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și doamna Dobrotă Mariana-Luminița, 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.primariermasarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermasarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

COMPARTIMENT EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI REȚELE UTILITARE
Nr. 45064/11.08.2025



Primar
Cîrja Sorin Valentin

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parceta 169), str. Mureșului, nr. 34, jud. Buzău, număr cadastral 30552, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, către domnul Cireașă Florentin și doamna Cireașă Fănica, în vederea finalizării lucrărilor de construire prin continuarea lucrărilor la imobilul anterior menționat, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 8138 din 29.05.2006 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și doamna Dobrotă Mariana-Luminița

Având în vedere:

- Cererea nr. 31967/05.06.2025 formulată de Cireașă Florentin, conform căreia solicită încheierea unei forme de contract (suprafață) pentru folosința terenului situat în municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani (parceta 169), strada Mureșului, nr. 34, județul Buzău, urmare a cumpărării construcției existente pe teren,
- Contractul de vânzare autenticat sub nr. 1220 din 13.05.2025 având ca obiect imobilul cu destinația de locuință situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului, nr. 34, județul Buzău, compus din construcția C1, stadiu de execuție parter, suprafață construită la sol de 76,10 mp și suprafață construită desfășurată de 76,10 mp, având numărul cadastral 30552-C1;
- Faptul că solicitanții Cireașă Florentin și Cireașă Fănica (cu calitatea de cumpărători în Contractul de vânzare autenticat sub nr. 1220 din 13.05.2025) nu figurează cu debite restante la bugetul local și nici cu debite datorate și neîncasate din litigii cu Municipiul / Primăria / Primarul / Consiliul Local Râmnicu Sărat conform Certificat de atestare fiscală nr. 45071/11.08.2025, Adresele nr. 35869 și 35871/25.06.2025 ale Compartimentului Spațiu Locativ și Adresele nr. 35994, 35937 și 35950/26.06.2025 și 35576/25.06.2025 ale Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic;

- Informarea nr. 35945/26.06.2025 a Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și a Comisiei interne pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, conform căreia se certifică faptul că bunul imobil - teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Mureșului, nr. 34, județul 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);
- Procesul verbal de constatare la fața locului nr. 35910/26.06.2025 întocmit de Compartimentul Urbanism;
- Extrasul de Carte funciară pentru informare pentru Cartea funciară nr. 30552 în care este înscrisă intabularea dreptului de proprietate cu titlu de cumpărare ca bun comun a construcției cu nr. cadastral 30522-C1 cu destinația de locuință în favoarea d-lui Cireașă Florentin și a d-nei Cireașă Fănica;
- HCL nr. 80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat la data de 28.02.2019, în care, la poziția 1101 din Anexa nr. 1, figurează imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 169), strada Mureșului, nr. 34, județul Buzău, cu numărul de inventar 1607.

Luând în considerare:

- prevederile art. 693 alin. (1) și alin. (2) din noul Cod civil potrivit cărora: „(1) *Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință*”. (2) *Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile de carte funciară rămân aplicabile.*”
 - caracteristicile dreptului de suprafață, respectiv:
 - drept real principal (se poate constitui numai asupra bunurilor imobile);
 - drept derivat (este rezultatul dezmembrării dreptului de proprietate asupra terenului);
 - drept temporar (durata maximă potrivit art. 694 din Codul civil este de 99 ani, cu posibilitatea reînnoirii);
 - Motivele obiective menționate de d-nul Cireașă Florentin în cererea înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat cu nr. 31967/05.06.2025;
 - Referatul - aprobat - de propunere a încheierii unui contract de suprafață nr. 37628/04.07.2025;
 - Raportul de evaluare nr. 112/14.07.2025, înregistrat la sediul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat sub nr. 39728/15.07.2025, întocmit de către evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Mândricel Mihai-Enigel
 - Adresa nr. 40175/16.07.2025 a Serviciului Buget-Contabilitate, conform căreia prețul suprafeței corespunzător anului 2025 este de **3099,20 lei/an**;
- În temeiul** art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea acordării unui drept de suprafață, cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra suprafeței de teren de 299 mp (suprafață măsurată), aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 169), str. Mureșului, nr. 34, jud. Buzău, număr cadastral 30552, pe care este executată o construcție cu destinația de locuință, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, către domnul Cireașă Florentin și doamna Cireașă Fănica, în vederea finalizării lucrărilor de construire prin continuarea lucrărilor la imobilul anterior menționat, coroborat cu încetarea efectelor Procesului verbal nr. 8138 din 29.05.2006 încheiat între Primăria Municipiului Râmnicu Sărat (Municipiul Râmnicu Sărat) și doamna Dobrotă Mariana-Luminița, cu rugămintea de a fi adoptat în forma prezentată.

La data încheierii contractului de suprafață pentru imobilul-teren situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 169), str. Mureșului, nr. 34, județul Buzău, în suprafață măsurată de 299 mp, având numărul cadastral 30552, înscris în Cartea funciară nr. 30552 a Municipiului Râmnicu Sărat, Procesul verbal nr. 8138/29.05.2006 își încetează aplicabilitatea.

Inventarul terenurilor disponibile, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat, ce pot fi atribuite în folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, se va modifica prin excluderea din acesta a terenului situat Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani (parcele 169), str. Mureșului, nr. 34, județul Buzău.

De asemenea, propunem spre aprobare următoarele:

- dreptul de suprafață să se constituie pe o perioadă de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii duratei contractului cu acordul ambelor părți;
- plata suprafeței se face anual, până la data de 30 septembrie a anului în curs;
- prețul suprafeței se va actualiza la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației;
- proiectul de contract de constituire a dreptului de suprafață, conform anexei nr. 1, cu precizarea că se împuternicește primarul Municipiului Râmnicu Sărat să reprezinte Municipiul Râmnicu Sărat la semnarea contractului de suprafață în fața notarului public.

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

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

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

CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE**I. Partile Contractante:**

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

Și

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

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

II. Obiectul Contractului:

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

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru folosința terenului precizat la alin.(1), prin raportare la reglementările de urbanism specifice zonei pe care este edificată construcția C1, regim de înălțime P+E, aflată la stadiu de execuție parter, suprafață construită la sol de 87 mp și suprafață construită desfășurată de 174 mp, având numărul cadastral 30552-C1, cu destinația de locuință, în baza Autorizației de construire nr. 377/23.11.2007 (construire locuință duplex P+E).

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

III. DURATA DREPTULUI DE SUPERFICIE

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

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

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

IV. PREȚUL DATORAT PENTRU FOLOSINȚA TERENULUI

Art.3 (1) Prețul ce va fi achitat pentru acordarea dreptului de suprafață este de 3099,20 lei/an, corespunzător anului 2025.

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

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.4 (1) Plata folosinței terenului se va efectua prin orice formă de plată prevăzută de lege, anual până la data de 30 septembrie, la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sărat sau în contul nr. RO11TREZ16721A300530XXX, cont deschis la Trezoreria Rm.Sărat, beneficiar Municipiul Rm.Sărat, cod fiscal 2406871.

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

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

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

VI.DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile superficiarului:

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

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

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

Drepturile proprietarului terenului:

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

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

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

(4) Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață, în situația în care interesul

național sau local o impune, potrivit hotărârilor adoptate de către Consiliul Local al municipiului sau alte acte normative.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile proprietarului terenului:

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

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

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

Obligațiile superficiarului:

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE SUPRAFAȚĂ

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

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

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.12 (1) Conform art. 1350 Cod civil, orice persoană trebuie să-și execute obligațiile pe care le-a contractat. Atunci când fără justificare, nu își îndeplinește această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat

celeilalte părți și este obligată să repare acest prejudiciu, în condițiile legii. Dacă prin lege nu se prevede altfel, niciuna dintre părți nu poate înlătura aplicarea regulilor răspunderii contractuale pentru a opta în favoarea altor reguli care i-ar fi mai favorabile.

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

X. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

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

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

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

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

XI. CLAUZE SPECIALE

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

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

DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

Proprietar

Supreficiar



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr. 40175/16.07.2025

Aprobat,
Primar,
Cirjan Sorin Valentin

Catre,
Compartiment Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare
In atentia d-lui Corbu Decebal-Iulian

Ca raspuns la adresa dvs. nr. 39480/30.06.2023, va aducem la cunostinta ca, in conformitate cu Raportul de evaluare, inregistrat la Primaria Municipiului Rm. Sarat cu nr. 39728/15.07.2027, intocmit de catre Mandricel Mihai- Enigel-Evaluator Autorizat, valoarea de piata la data de 11.07.2027 pentru suprafata de teren de 299 mp, situata in Municipiul Ramnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, nr. cadastral 30552 este de 77.480 lei. Valoarea nu contine TVA.

Prin raportare la modul de calcul al pretului superficiei, stabilit prin HCL nr. 102/25.04.2013, privind acordarea dreptului de supraficie proprietarilor de constructii amplasate pe terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm. Sarat precum si aprobarea unui Regulament pentru constituirea acestui drept in conditiile Codului Civil, calcul pretului superficiei pe anul 2025 este urmatorul:

$77.480 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = 3.099,20 \text{ lei}$

Serviciul Buget-Contabilitate,
Ec. Manea Simona

PRIMĂRIA MUN. RAMNICU SARAT
NR 39728/15.07.2025

Măndricel Mihai-Emil - Evaluator Autorizat

Str. Bistritei, nr. 13, Buzau

+40 723.348.257 mihaiemilmandricel@gmail.com

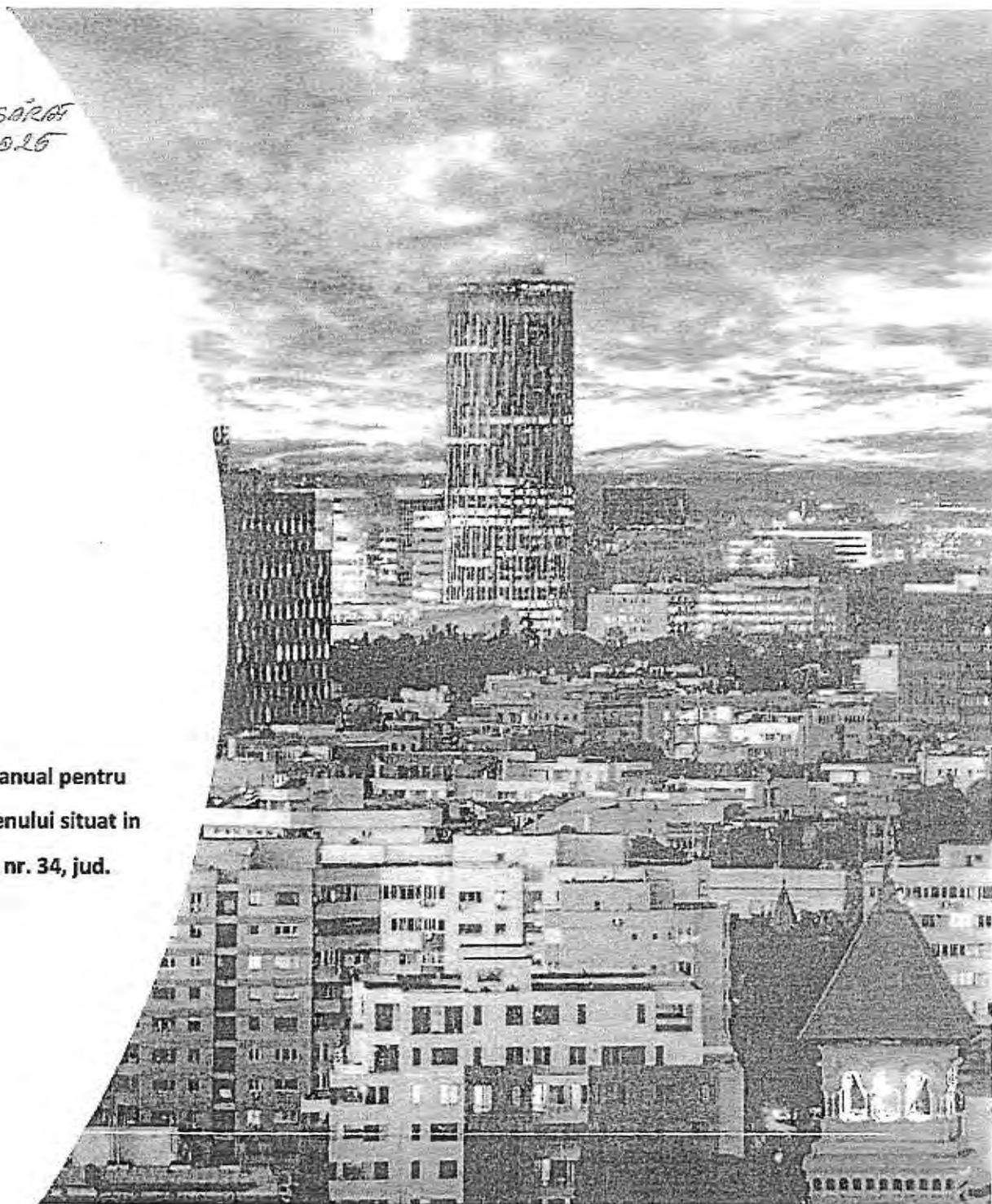
RAPORT DE EVALUARE

NR. 112 / 14.07.2025

Privind estimarea valorii de piata si calcularea cuantumului anual pentru
acordarea dreptului de suprafacie cu titlu oneros asupra terenului situat in
Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, jud.
Buzau, identificat cu nr. cad. 30552

Client si Utilizator desemnat:

PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT



	Către:	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
	Referitor:	Proprietate imobiliară, alcătuită din teren Intravilan categoria curți-construcții în suprafața de 299 mp.
	Adresa:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, Jud. Buzau.
Mândricel Mihai-Enigel Str. Bistritei, nr. 13, Buzau M:+40 723 348 258 E: mihai.enigel@mandricel.ro	Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția imobilului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a terenului, apoi cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză în vederea informării utilizatorului. Evaluatorul autorizat MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL, 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 2025. În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia este că valoarea de piață și nivelul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în ipoteza dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 11.07.2025, este:	
VALOARE DE PIATA	15.249 Euro, echivalent a 77.480 Lei	
VALOARE SUPERFICIE ANUALA	610 Euro/an, echivalent a 3.099 Lei/an	
	La cursul BNR 5,0810 Lei/Euro	
Observatii: -----	✓ Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză a fost exprimat ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabil în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.	
	Cu deosebită considerație, MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL – MTA Evaluator Autorizat EPI, EBM	

Cuprins

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 4
2. CERTIFICAREA EVALUĂRII 6
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 7
4. PREZENTAREA DATELOR 14
5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR 19
6. ANEXE 24



1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT		
Data raportului	14.07.2025		
Data inspecției	11.07.2025		
Data evaluării	11.07.2025		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihael-Enigel Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772		
	Polița de asigurare de răspundere profesională 52313 / 21.01.2025		
Tip proprietate	Proprietate imobiliara – Teren intravilan considerat liber		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piata si a cuantumului anual pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în vederea Informarii utilizatorului.		
Tip de valoare	Valoare de piata/echitabila		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, Jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-La data Inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime Parter cu destinatie rezidentiala, constructie ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr. cad. 30552-C1, inscrisa in C.F. 30552, proprietatea Cireasa Florentin si Cireasa Fanica, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 109443/13.07.2025. -Evaluarea s-a efectuat in ipoteza in care terenul este liber de constructii, iar utilitatile sunt la limita proprietatii. Valoarea estimata este valabila in ipoteza in care terenul este construibil si liber de constructii.		
Suprafețe	Construcție- 30552-C1	Ac	Sc= 76,10 mp, Scd= 76,10 mp, an PIF 2014 (conform extras de c.f.), proprietatea Cireasa Florentin si Cireasa Fanica
	Teren	St	299 mp, proprietatea PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT

Proprietate teren	
PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT	
Utilizare propusa: drept de superficie cu titlu oneros in favoarea proprietarilor constructiei edificate pe teren Cireasa Florentin si Cireasa Fanica	
VALOARE DE PIATA	
15.249 Euro, echivalent a 77.480 Lei	
Cuquantumul anual pentru acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros	
Curs de schimb Valutar - 50810 Lei/Euro -	
610 Euro/an, echivalent a 3.099 Lei/an	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini înregistrate	In conformitate cu extrasul de c.f. pentru informarea nr. cerere 109443/13.07.2025 prezentat asupra terenului cu nr. cad. 30552 si constructiei cu nr. cad. 30552-C1 sunt intabulate sarcini, drept de folosinta pe durata existentei constructiei in favoarea Dobrota Mariana-Luminita. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini.

2. CERTIFICAREA EVALUĂRII

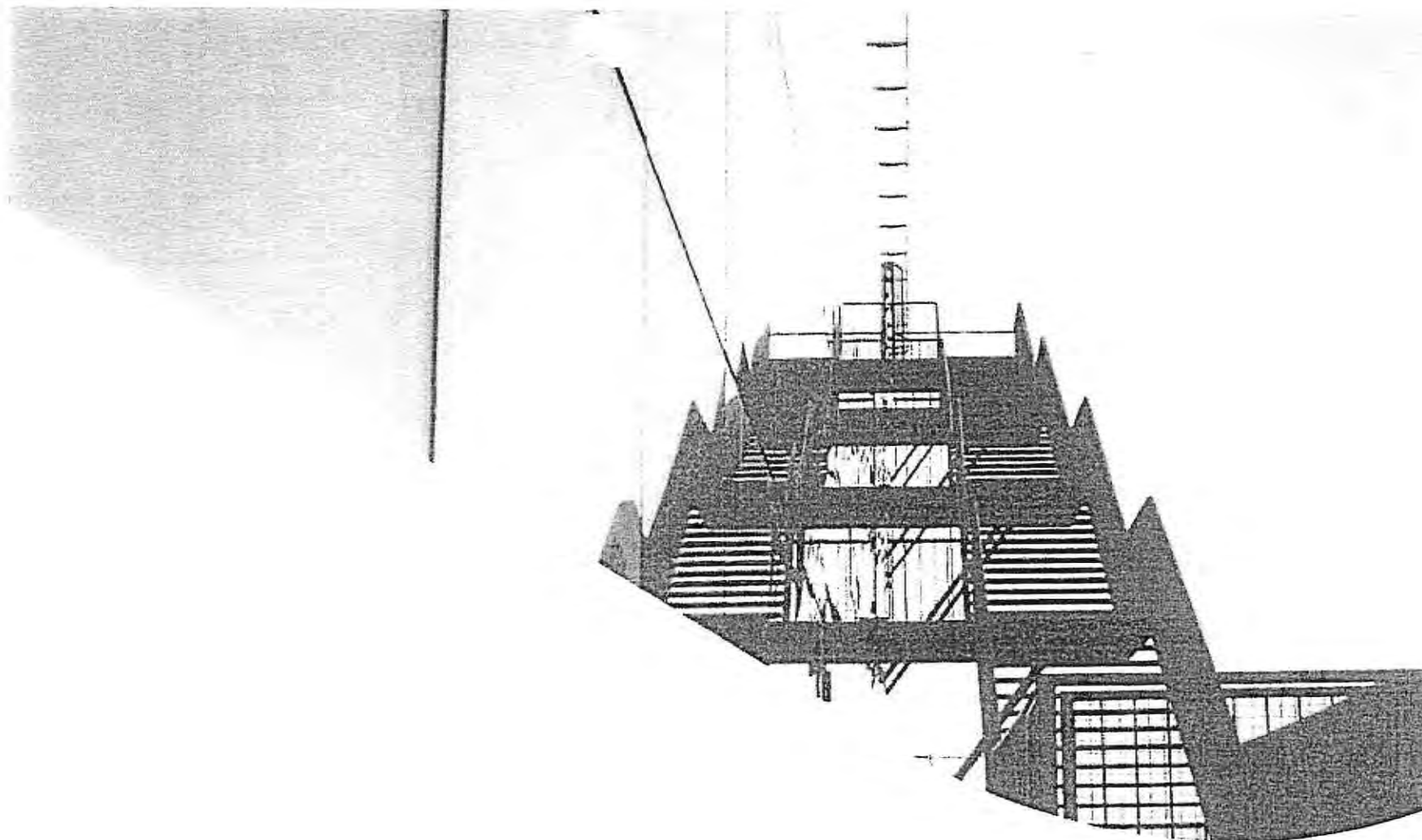
Declarație evaluator:

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:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Am inspectat personal proprietatea.

Cu deosebită considerație,

MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL- MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului	MÂNDRICEL MIHAI-ENIGEL - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu leg. nr. 18772, specializările EPI, EBM
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară – Teren intravilan considerat liber
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, jud. Buzau
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață și a cuantumului anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în cauză, în vederea informării utilizatorului.
Client	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Proprietar teren	PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate și cuantumul anual al chiriei echitabile pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUN. RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra activului este înscris în Cartea Funciara 30552 a localității Ramnicu Sarat, cu nr. cadastral 30552. În conformitate cu extrasul de c.f. pentru informarea nr. cerere 109443/13.07.2025 prezentat asupra terenului cu nr. cad. 30552 și construcției cu nr. cad. 30552-C1 sunt intabulate sarcini, drept de folosință-pe durata existenței construcției în favoarea Dobrota Mariana-Lumina. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este liber de sarcini.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață și a chiriei echitabile a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 100 Cadrul general al evaluării și SEV 102 Tipuri ale valorii. Conform acestui standard, 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. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți. Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele

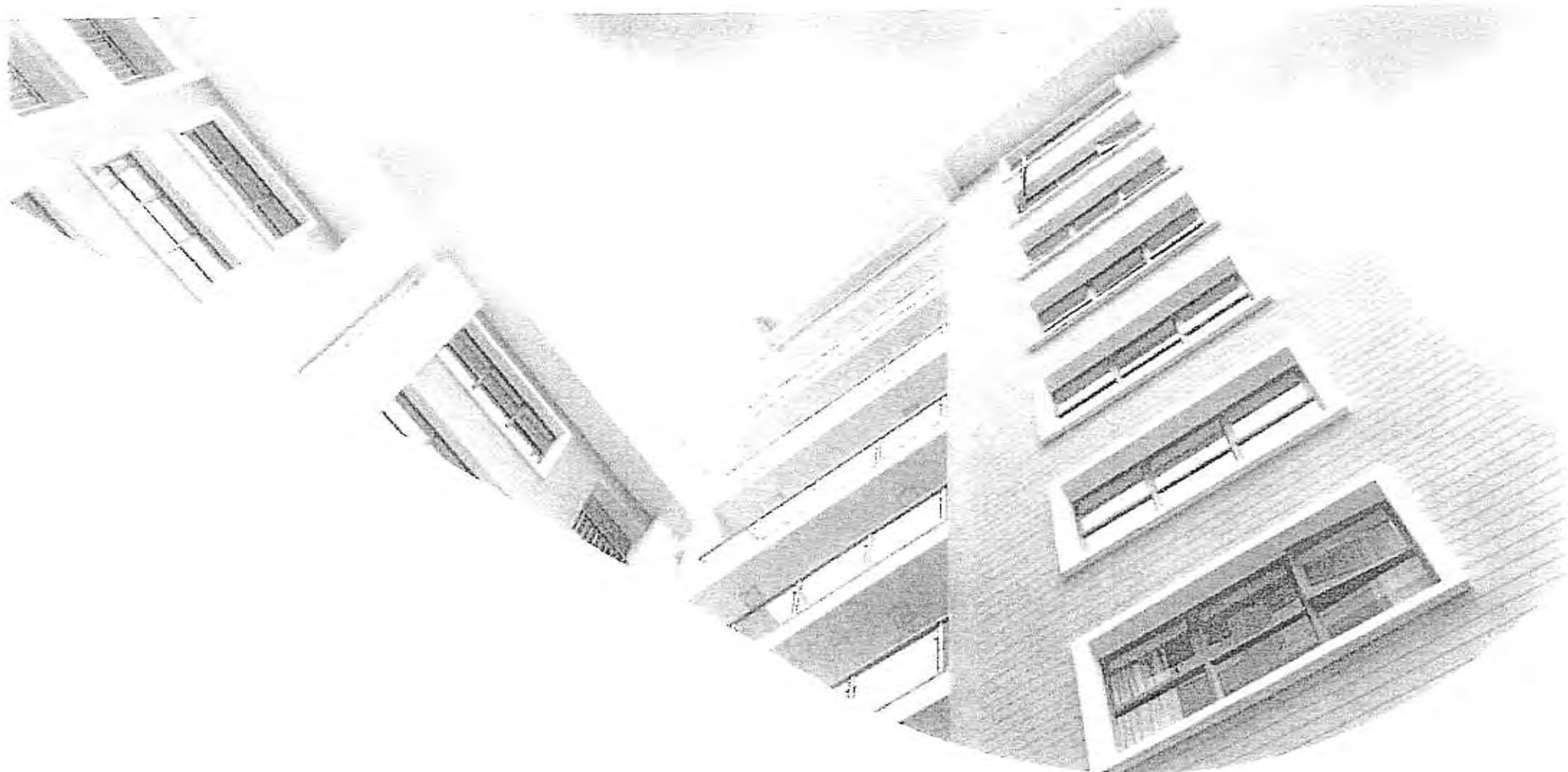
	pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare. Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății. Conform acestui standard chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului. În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic). La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele: a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Metodologia de calcul a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.
Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 11.07.2025 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și chiriile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2025. Data evaluării este 11.07.2025 .
Data raportului	14.07.2025

Procesul de evaluare	Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ Definirea misiunii de evaluare; ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării; ✓ Identificarea și inspectia proprietății; ✓ Colectarea datelor privind proprietatea subiect, aria pieței și proprietățile comparabile; ✓ Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări ✓ Aplicarea metodelor/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea chiriei; ✓ Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii; ✓ Raportarea evaluării.
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. Inspectia proprietății	Inspectia a fost efectuată în data de 11.07.2025, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa reprezentant proprietar teren. 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.
Moneda în care se exprimă chiria estimată	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb Leu/Eur valabil la data evaluării (11.07.2025) este cel afișat de BNR, și anume 5,0810 Lei/Euro.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Chiria Imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standarde generale: ✓ SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100) ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106) Standarde pentru bunuri imobiliare: ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

	✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Natura și sursa informațiilor	Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv: ✓ Extras de carte funciara nr. cerere 109443/13.07.2025; ✓ Extras de plan cadastral nr. cerere 109444/13.07.2025. Alte informații, 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.
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.
Ipoteze	✓ 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 chiria. 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 chiria proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Chiriile 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; ✓ Chiria de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, chiria 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 chiria proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
Ipozeze speciale semnificative	-La data inspecției pe teren era edificată o construcție cu regim de înaltă Parter cu destinație rezidențială, construcție ce nu face obiectul evaluării fiind intabulată cu nr. cad. 30552-C1, înscrisă în C.F. 30552, proprietatea Cîreasa Florentin și Cîreasa Fanica, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 109443/13.07.2025. -Evaluarea s-a efectuat în ipoteza în care terenul este liber de construcții, iar utilitățile sunt la limita proprietății. Valoarea estimată este valabilă în ipoteza în care terenul este construibil și liber de construcții.

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 chiria 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.
Specialist	Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi.
Factorii de mediu, sociali și de guvernare	Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernare în cazul analizat*: • Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat.** • Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu. • Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzati de bunul evaluat. *NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru această mențiune. **NOTA: Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/ cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice
Descrierea 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 106 - Documentare și raportare.



4 PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform Extras de carte funciara nr. cerere 109443/13.07.2025 si Extras de plan cadastral nr. cerere 109444/13.07.2025, proprietatea evaluataeste descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafata de 299 mp suprafata masurata, categoria de folosinta curti constructii, invecinat la: N-nr. cad. 30553; S- nr. cad. 30551, E- nr. cad. 30599, V- nr. cad. 36266 (str. Muresului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34, jud. Buzau, nr. cadastral 30552, inscris in CF 30552, aflat in proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT. <i>Dreptul de proprietate evaluat poate include si dreptul de proprietate (integral/partial, dupa caz) asupra tuturor calilor de acces care asigura legatura între drumul public si proprietatea subiect.</i>																
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu a fost cazul.																
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	• Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport. • Tipul zonei: zona rezidentiala • Accesul în zona se realizeaza cu ajutorul mijloacelor de transport în comun si a autovehiculelor personale. • Compoziția zonei <table border="1"> <thead> <tr> <th>Unitati comerciale in apropiere</th> <th>Unitati de invatamant</th> <th>Unitati medicale</th> <th>Institutiile de cult</th> <th>Sedii de banci</th> <th>Institutiile de interes public</th> <th>Muzee</th> <th>Parcuri, lacuri, cursuri de apă</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DA</td> <td>DA</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>NU</td> <td>DA</td> </tr> </tbody> </table>	Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă	DA	DA	NU	NU	NU	NU	NU	DA
Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă										
DA	DA	NU	NU	NU	NU	NU	DA										
Informații despre amplasament.	Proprietatea este amplasata în Zona rezidentiala de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: <table border="1"> <tr> <td>E 85</td> <td>Drum asfaltat</td> <td>Public</td> </tr> </table> IAR ULTERIOR ESTE ASIGURAT PRIN: <table border="1"> <tr> <td>Str. Muresului</td> <td>Drum pietruit</td> <td>Public</td> </tr> </table> *Pe tot parcursul raportului de evaluare, acolo unde evaluatorul mentioneaza ca regimul juridic al unui drum ar fi public, trebuie stiut ca aceasta precizare nu este o informatie preluata dintr-un document oficial, ci provine dintr-o analiza bazata pe urmatorul rationament: Intrucat nu exista informatii certe (preluate din documente oficiale) care sa ateste regimul juridic al drumului prin care se asigura accesul catre calea privata de acces (detinuta in cota indiviza) si mai apoi catre proprietatea imobilata subiect, dar in acelasi timp nu exista indicii (bariere, avertizari etc) care sa conduca la ideea ca acesta ar fi privat, evaluatorul apreciaza ca respectivul drum este public.	E 85	Drum asfaltat	Public	Str. Muresului	Drum pietruit	Public										
E 85	Drum asfaltat	Public															
Str. Muresului	Drum pietruit	Public															

	Utilități: ✓ Rețea urbană de energie electrică: existentă ✓ Rețea urbană de apă: existentă ✓ Rețea urbană de termoficare: inexistentă	
	Caracteristici juridice: ✓ Utilizare legală: Rezidențială; ✓ Servituți de trecere: Nu este cazul; ✓ Restricții de sistematizare: Nu este cazul; ✓ Alte restricții existente: Nu este cazul.	Caracteristici economice: ✓ Impozite asupra terenurilor: Conform HCL; ✓ Taxe locale de construire: Conform HCL; ✓ Avantaje fiscale: Nu este cazul.
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	• La data inspectiei pe teren era edificata o constructie cu regim de inaltime Parter cu destinatie rezidentiala, constructie ce nu face obiectul evaluarii fiind intabulata cu nr. cad. 30552-C1, inscrisa in C.F. 30552, proprietatea Ciresa Florentin si Ciresa Fanica, conform extras de carte funciara cu nr. cerere 109443/13.07.2025.	
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.	

	PASUL 1 Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății) • În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății – obiect, care subliniază capacitatea sa productivă și clasificare preliminară a proprietății. • Proprietate rezidențială situată în imediata în Zona rezidențială de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bărieră Focșani. • Trăitor și confortabil, cu o serie de servicii specifice apartamentelor rezidențiale.	PASUL 2 Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă) • Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și maximizarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat. • Aria pieței competitive: Zona rezidențială de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bărieră Focșani, precum și zone similare din mun. Râmnicu Sărat. • Promenadă suficient disponibilă: suficiente. • Proprietate complementară: stații auto, unități logistice, show-room-uri, instituții publice, instituții militare, etc.	PASUL 3 Analiza cererii • Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. • Cererea pentru cumpărare – medie. • Cererea pentru închiriere – încăperea studenți. • Potențialul cumpărătorilor și chiriești/închiriază: persoane juridice. • Interesul investițional, mic. • Preferințele manifestate de piață:
Analiza pieței imobiliare în 6 pași:	PASUL 4 Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței) • Oferta de cerere în disponibilitatea produsului imobiliar în ofertele lui ține de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. • Cota de vânzare – 55-61 euro /mp • Cota de închiriere – insuficientă • Cota total disponibilă – insuficient • Marja de negociere la vânzare: între 10-15 % • Cota de închiriere – euro /mp / luna • Cota de ocupare – aprox. 50%	PASUL 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă • Cumpărătorii vor căuta să găsească proprietăți care să se potrivească cu nevoile și dorințele lor, precum și cu bugetul lor. În acest context, oferta de proprietăți va fi determinată de cerere și de oferta de proprietăți disponibile pe piață. • Dacă oferta este mai mare decât cererea, atunci oferta va fi mai mare decât cererea. • Dacă oferta este mai mică decât cererea, atunci oferta va fi mai mică decât cererea.	PASUL 6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (concepțiile penetrării de piață) În prezent, un adaptare a cererii și a ofertei este necesară. Acest context a generat schimbări semnificative în piața imobiliară, schimbări radicale aplicate în domeniul imobiliar. Piața are încă consecințe din timpul crizei financiare, dar în schimb, prin intermediul schimbărilor și a mijloacelor de comunicare, piața este încă în proces de schimbare. Piața imobiliară este încă în proces de schimbare, dar în schimb, prin intermediul schimbărilor și a mijloacelor de comunicare, piața este încă în proces de schimbare.

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

Procesul de colectare a informațiilor relevante pentru evaluarea proprietății

1. Planificarea
2. Colectarea
3. Analiza
4. Diseminarea

1. Planificarea
2. Colectarea
3. Analiza
4. Diseminarea

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR 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.

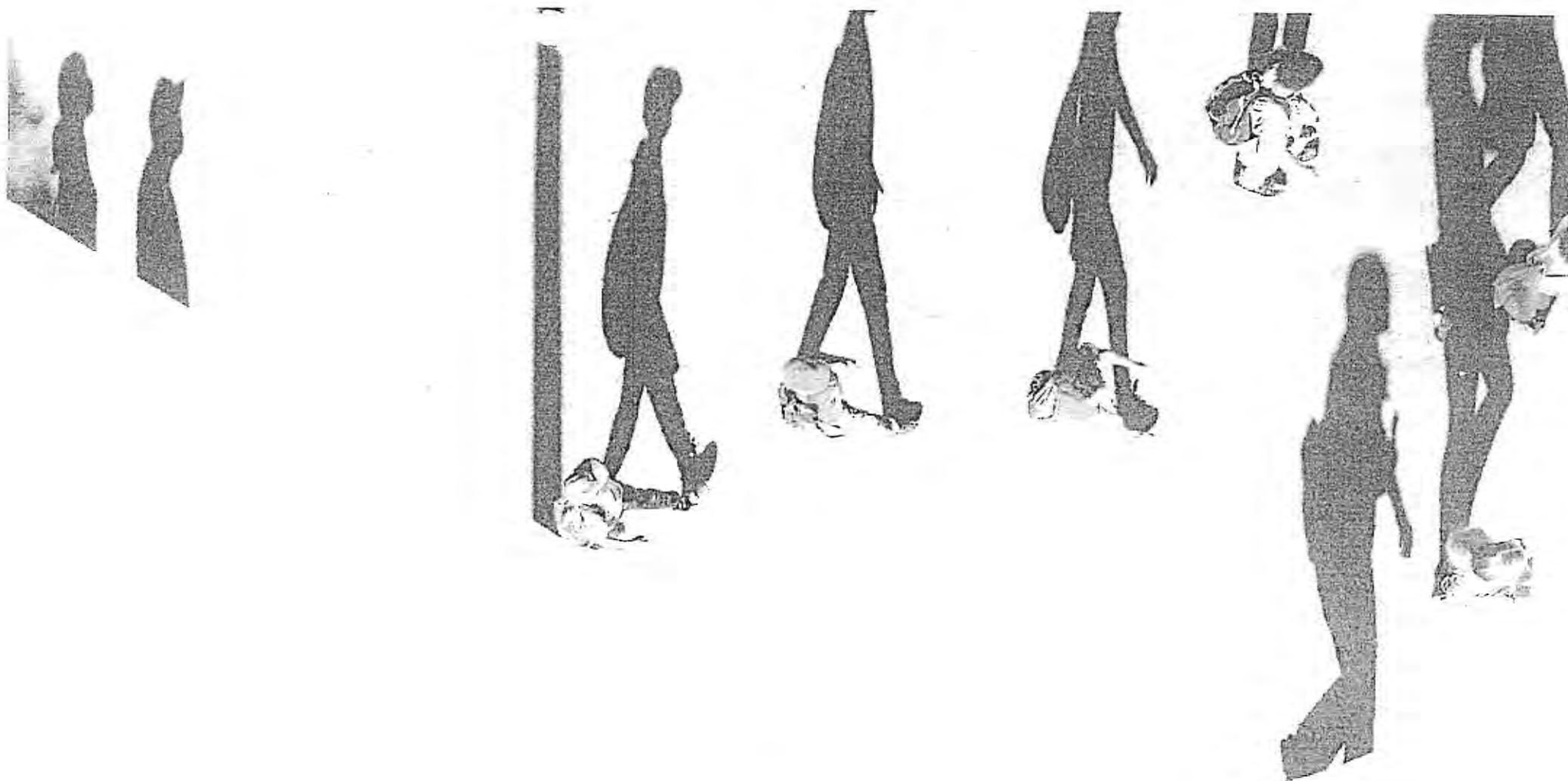
2. **Colectarea** – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

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.

• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).



5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

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 conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

Cea mai bună utilizare

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.

- Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber – nu este cazul.
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- **DEMOLAREA CONSTRUCȚIEI EXISTENTE ȘI REDEZVOLTAREA TERENULUI**
- Nu se poate lua în considerare, deoarece proprietarul de către evaluate nu poate dispune demolarea;
- **SCHIMBAREA UTILIZĂRII ACTUALE**
- Utilizarea alternativă permisă legal (de exemplu: show-room, sala fitness, spații de conferințe, etc.) nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru alte tipuri de spații.
- **PĂSTRAREA UTILIZĂRII ACTUALE**
- Cererea actuală precum și chirile pentru spații similare din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă, este permisă legal, este fezabilă financiar și este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

Abordări în evaluare	Pentru a obține valoarea de piață/chiria definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadrul general al evaluării (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.
Abordarea prin piață	Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestora cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru închiriere.
Abordarea prin venit	Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat acelui tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.
Cuantumul dreptului de suprafață cu titlu oneros	Folosința este una tribut fundamental și poate cel mai „vizibil” al proprietății. Folosința (ius utendi și ius fruendi) constituie prerogativa în baza căreia titularul poate folosi bunurile imobile care formează obiectul proprietății sale dobândind fructele și veniturile pe care aceste bunuri au aptitudinea de a le produce=>folosința, transpusă în teoria evaluării, reprezintă venitul generat de proprietate. Persoana vătămată va putea solicita contravaloarea așa-numitei lipse de folosință=>estimarea chiriei neîncasate. Un drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia. Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nuda proprietate) și un terț căruia i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea). Dreptul de suprafață este un drept real principal care constă în dreptul unei persoane (superficiarul) de a avea sau de a construi o construcție pe terenul altei persoane (proprietarul terenului). Acest drept se poate constitui pe durată determinată sau nedeterminată și poate fi transmis ori înstrăinat independent de dreptul de proprietate asupra terenului.

Dreptul de superficie cu titlu oneros

Atunci când dreptul de superficie este cu titlu oneros, înseamnă că superficiarul trebuie să plătească o sumă de bani proprietarului terenului pentru folosirea acestuia. Plata poate fi sub formă de:

- o sumă fixă (redevență),
- o chirie periodică,
- orice altă contraprestație stabilită de părți.

Acest tip de superficie se constituie, de regulă, prin contract încheiat între proprietarul terenului și superficiar, act care trebuie să fie autentificat și înscris în cartea funciară pentru a produce efecte față de terți.

Moduri de constituire

Dreptul de superficie poate lua naștere prin:

1. Convenție (contract) – acordul părților consfințit printr-un act juridic.
2. Uzucapiune – dacă superficiarul a exercitat timp îndelungat posesia construcției pe terenul altuia.
3. Act administrativ – emis de autoritățile publice, în cazuri prevăzute de lege.

Drepturile și obligațiile părților

Superficiarul are dreptul de a folosi terenul pentru a deține sau construi o construcție, dar are și obligația de a respecta destinația stabilită și de a efectua plățile convenite.

Proprietarul terenului își păstrează dreptul de proprietate asupra terenului, dar nu poate împiedica exercitarea dreptului de superficie pe durata acestuia.

Încetarea dreptului de superficie

Dreptul de superficie încetează în următoarele situații:

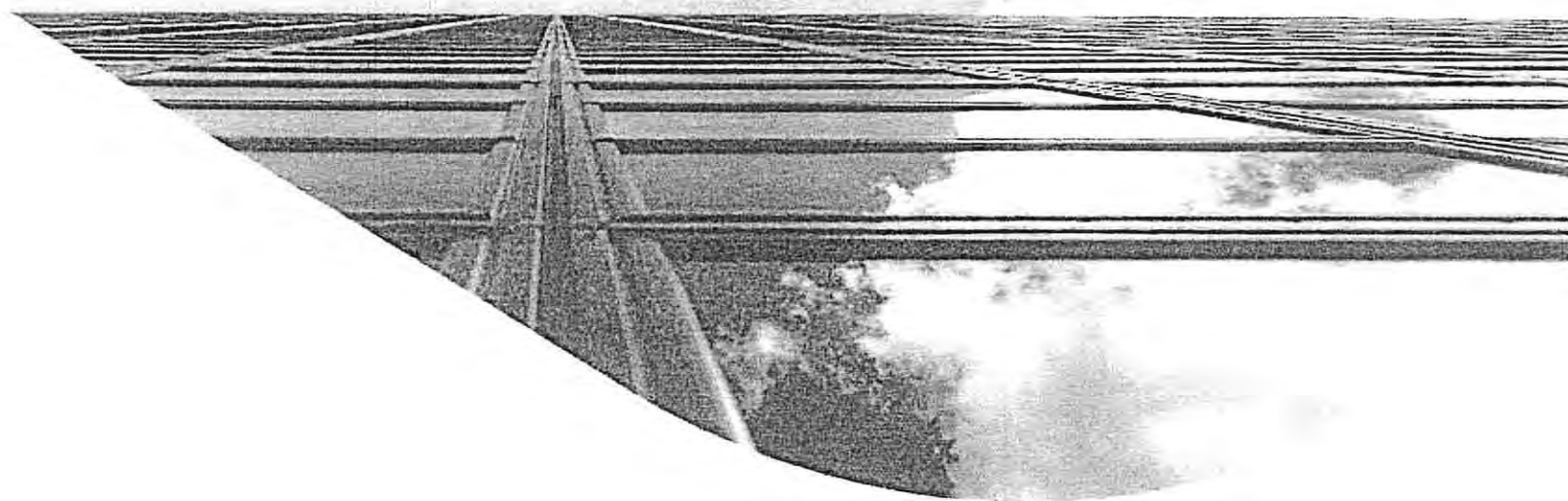
- la expirarea duratei stabilite prin convenție,
- prin renunțarea de către superficiar,
- prin consolidare (când superficiarul dobândește și proprietatea terenului),
- prin neplata sumelor convenite, dacă părțile au prevăzut o astfel de clauză.

La încetarea dreptului de superficie, construcția realizată de superficiar poate reveni proprietarului terenului, fie cu despăgubire, fie fără despăgubire, în funcție de clauzele contractuale.

Concluzie

Dreptul de superficie cu titlu oneros reprezintă o modalitate prin care o persoană poate deține o construcție pe terenul altuia, în schimbul unei obligații financiare, fără a fi proprietarul terenului. Acesta este frecvent utilizat în domeniul imobiliar pentru dezvoltări comerciale sau rezidențiale, oferind un echilibru între interesele proprietarului terenului și ale superficiarului.

Analiza rezultatelor	Criteriile care au stat la baza raportării finale a valorii, 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 chiria reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.
Concluzia asupra valorii	În conformitate cu argumentele prezentate anterior, concluzia evaluatorului este susținută de analiza, aceasta fiind cea mai relevantă, în funcție de calitatea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate. În aceste condiții, rezultatul evaluării, valabil la data de referință a evaluării este: Valoarea de piață asupra terenului: 15.249 Euro, echivalent a 77.480 Lei Cuantumul anual pentru acordarea dreptului de suprafață cu titlu oneros: 610 Euro/an, echivalent a 3.099 Lei/an



6. ANEXE

Anexele raportului de evaluare

Anexa nr. 1 – Estimarea valorii de piață a terenului – Alăturarea prin piață – metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

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

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER				
	<u>Subiect</u>	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>	<u>Oferta</u>
Suprafata (mp)	299 mp	300 mp	600 mp	550 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)		60 €/mp	61 €/mp	55 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Muresului, nr. 34,	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului
SUPRAFATA (mp)	299,00 mp	300 mp	600 mp	550 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).				

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)				
Pret oferta/vanzare (€/mp)				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)				
Marja de negociere din plata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-9,0 €/mp	-9,1 €/mp	-8,2 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE FINANTARE				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE VANZARE				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
CONDITII DE PIATA				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	46 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	7,0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	53 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)		300 mp	600 mp	550 mp
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	2,6 €/mp	2,7 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-2,6 €/mp	-2,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMAIN PLAN & DESCHIDERE				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	-2,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	-2,7 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51,0 €/mp	51,7 €/mp	50,7 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil				
Cuquantum ajustare (%)				
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		51 €/mp	52 €/mp	51 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	5,2 €	15,0 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	10%	32%
Numarul de ajustari (buc.)		0	2	4
VALOARE DE PIATA* :		51 €/mp	15.249 €	echivalent a 77.480 lei
*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Cn_A), care este cea mai apropiata				
Opdv finc, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului care s-a efectuat cele mai mici ajustari.				
Curs valutar BNR:				

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂTEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII OFERTA / TRANZACȚIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile (oferta sau) oferta de vânzare și nu tranzacție, piața este un preț estimat de vânzare și nu discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al celor cheie elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pentru localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă a imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Ștefan cel Mare - locație din zonă

Co_C: Mun. Râmnicu Sărat, str. Brăduț - locație în interior (15 %)

Co_B: Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Ștefan cel Mare - locație din zonă

Ajustările aplicate reprezintă cât se poate de un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că se plătește un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă puțin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A - nu necesită ajustări

Co_C - cu suprafața mai mare, primim o ajustare de 5%

Co_B, cu suprafața mai mare, primim o ajustare de 5%

Atunci, pentru suprafață s-au aplicat ajustări comp. B, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre accesibile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețului unei de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CASSUI similară (în teren) cu cea a - no. rețea subiect, astfel încât nu se înregistrează diferențe de ajustări.

AJUSTARI PENTRU AVENAJURILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită faptului de a fi de acces către această.

Co_A: pietruit - similar

Co_C: asfaltat - superior (15 %)

Co_B: asfaltat - superior (15 %)

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentul pe care are valoarea datorită caracteristicilor fizice. Faptul că terenul are o suprafață plană și este înalt față de terenurile din jur, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorită topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_B: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din zona specifică, referitoare la efectul pe care îl are suprafața terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE

Prezența/apia utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public, iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc) sau, de exemplu în cazul în care amplasamentul este în aval față de alte proprietăți, funcționarea cu alternative (femei, poduri, etc), și conduce la rezolvarea acestor situații. Fostele scesele opțiunile de utilități la efectuarea unor cheiului suplimentare, pe care partile interesate pe piața specifică le recunosc ca pe o sursă de suplimentare.

Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt la limita terenului, în prelungirea lor până la amplasament este posibilă legală fezabilă economic, participarea pe piața vor percepe accesul la utilitate pe o sursă pt. rezolvarea creșterii sunt necesare costurile suplimentare.

Co_A: utilitatea limită proprietății - similar

Co_C: utilitatea limită proprietății - similar

Co_B: utilitatea limită proprietății - similar

Nivelul ajustărilor este cont de cost de recunoaștere un cumpărător tipic diferența în prețul plătit față de un teren care dispune de o echipare de la o diferență de cea de care are una proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMĂ ȘI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea și proiectul. Deoarece utilitatea funcționării a unui teren rezultă adesea dintr-o mișcare ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (formă/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul variației de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulată, 1 deschidere -

B: regulată, 2 deschidere -

C: regulată, 2 deschidere - superior (15 %)

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendința valorii în cazul variațiilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, demolarea necesită proprietății în teren liber este o perioadă care se scade din valoarea amplasamentului.

Atunci, nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare pentru demolarea amplasamentului a terenurilor construite demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se afla în jurul valorii (medii) de 1000000, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 1000000 EUR, echivalent a 10000000000 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Informatii de piata:

Comparabila stradala teren A

Foto stradale

Perspectiva teren	Perspectiva teren
	
Perspectiva teren	Perspectiva de pe teren
	
Perspectiva plancarda vanzare	
	

18.000 E, 30 E/mp, cart. Bariera Focsani, str. Siretului, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, regulata, 1 deschidere, utilitati disponibile la limita, informatii obtinute telefonic de la 0766356323-Stefan Toma (prenume Stefan), unic proprietar, nu este teren concesionat, e cumparat, a plecat din Ramnicu Sarat la Bucuresti

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/57cDEqARcvGIQswa6>



Comparabila stradala teren B

Foto stradale

Acces si vecinatati 	Perspectiva placuta vanzare 
Perspectiva teren si placuta vanzare 	Acces si vecinatati 
Perspectiva teren si placuta vanzare 	

61 E/MP, 36.500 E, cart. Bariera Focsani, str. Oitului, v-a-v subiect, 600 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati disponibile la limita, regulata, 1 deschidere, Informatii obtinute telefonic de la d-na Blăsceanu 0720852302, mama proprietarului

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/5ErA5bNKU9rNRdcX8>



Comparabila teren C

publi.ro



17.000.000.000

Caută anunțuri

Toate județele

↓ Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Vând teren intravilan, 600m

30.000 EUR
negociabil

2000 m²

📍 Buzău, Băneasa Serej
bucurești

📍 Vezi pe

2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030



Papalici Alexandru

Vizualizare anunțuri

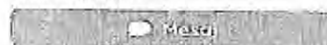
0786829948

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mă este valabilă?

Caractere rămase: 2939

➡ Adaugă fișier



Distribuie anunțul pe



Descriere

Terenul se afla pe strada Bradului in lungime si pe strada Albinelor in latime.
Este o zona linistita, dispune de canalizare, gaze, curent, asfalt.
Prețul este negociabil, pentru mai multe detalii aștept mesaj.

0786829948

0786829948

0786829948

0786829948

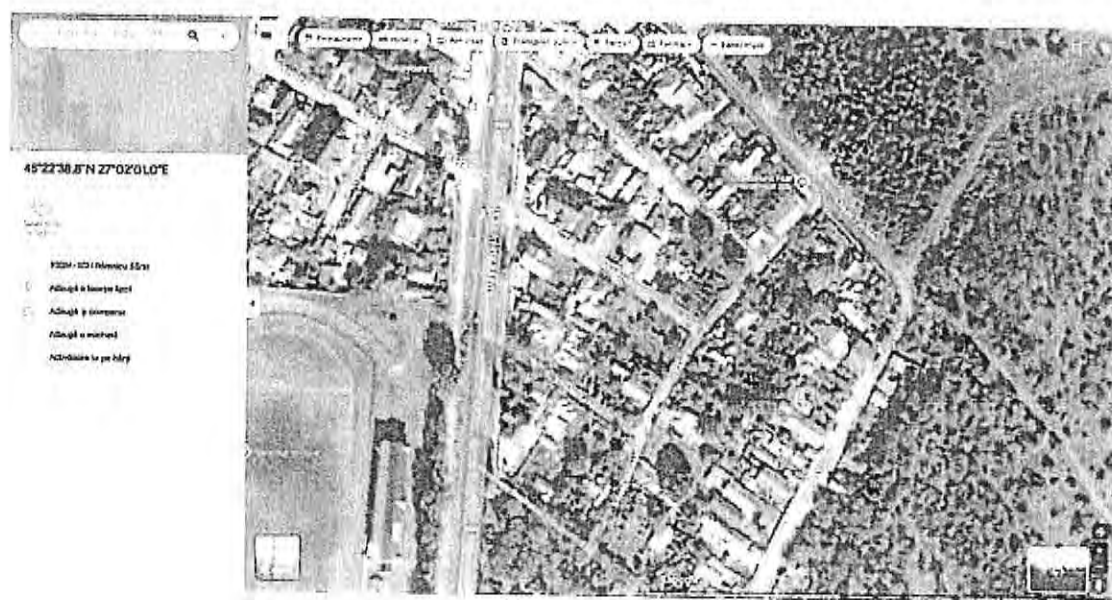
0786829948

<https://www.publi.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri-de-vanzare/teren-intravilan/600m-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030>

55 E/mp, 30.000 E, str. Bradului, mai puțin favorabil, 550 mp conform extras c.f. și discuție telefonică, nu 600 conform anunț, intravilan, drept, asfaltat, utilități disponibile la limita, regulată, 2 deschideri, informații obținute telefonic 0786829948



Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/Y77UQPuMCWua5Xcz6>





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 40765

COPIE

Carte Funciară Nr. 40765 Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Buzău, UAT Râmnicu Sărat, Loc. Râmnicu Sărat, Lot 2 - Str. Bradului, Nr. 2;

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A3	40765	550	Teren neîmprejmuit; Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 1-3, 11-1; plasa între punctele 3-10, neîmprejmuit între punctele 10-11;

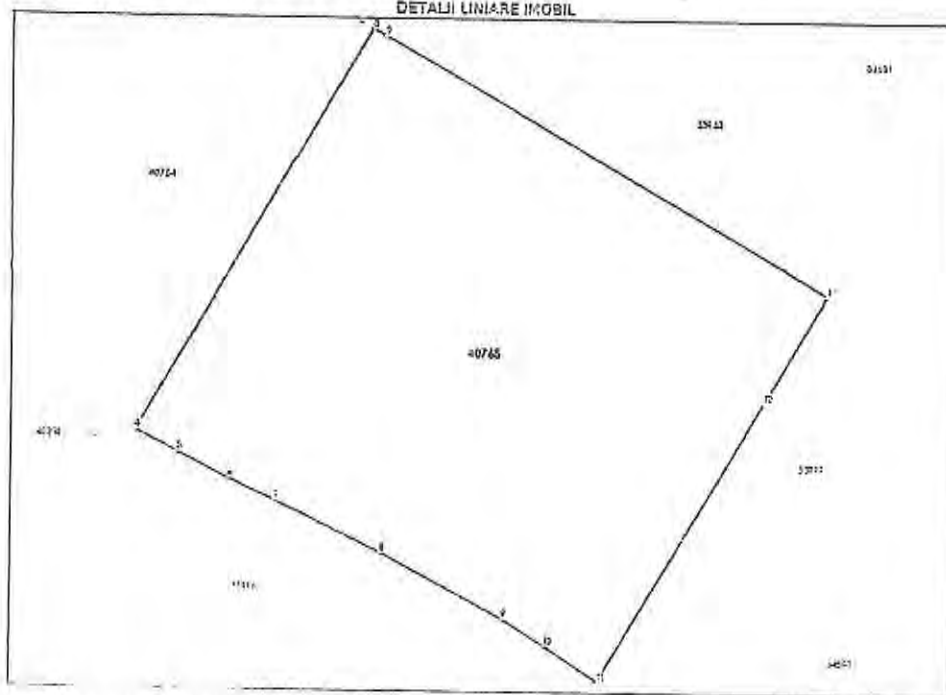
Carte Funciară Nr. 40765 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40765	550	Teren împrejmuit cu gard din lemn între punctele 1-3, 11-1; plasa între punctele 3-10, neîmprejmuit între punctele 10-11;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

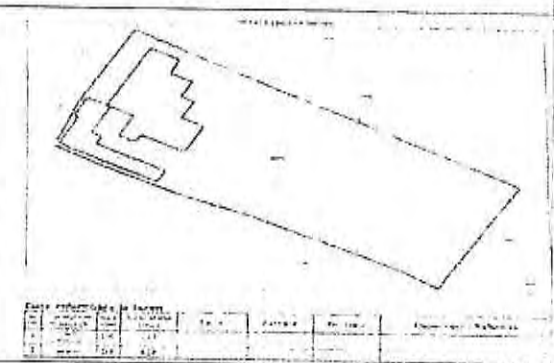
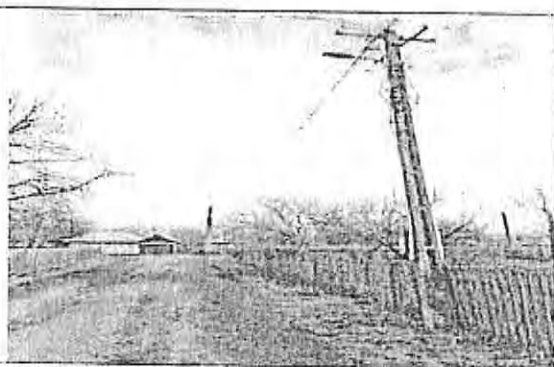
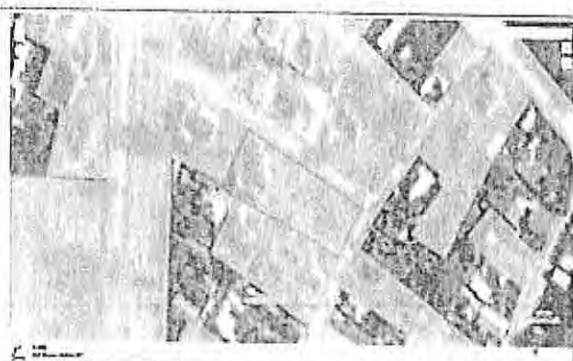


Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tanul	Partea	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	550	-	-	-	

Date referitoare la construcții:

Foto din anunt



Anexa nr. 3 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Perspectiva imobil



Anexa nr. 4 – Localizare în zona



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



Sursa: Google Maps, link localizare: <https://maps.google.ro/maps/@45.241058,27.02573,15z>

Anexa nr. 6 - Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul, **Mândricel Mihai-Enigel**, economist de profesie, sunt absolvent al Facultății de Științe Economice, specializarea Finanțe-Bănci, din cadrul Universității Transilvania din Brașov.

Activez în domeniul evaluării bunurilor din anul **2017**, fiind **membru titular ANEVAR**, cu specializările:

- **EPI** – Evaluarea Proprietăților Imobiliare
- **EBM** – Evaluarea Bunurilor Mobile

Experiența profesională acumulată include:

- **2017–2021** – evaluator în cadrul societății *FairValue Consulting SRL*, companie membră corporativă ANEVAR, cu acoperire națională, unde am realizat rapoarte de evaluare pentru majoritatea băncilor comerciale din România și pentru companii de renume, naționale și internaționale.
- **Din 2021 până în prezent** – evaluator intern în cadrul uneia dintre cele mai mari bănci din România, unde evaluez portofoliul de garanții imobiliare și mobiliare al instituției.

Tipuri de proprietăți evaluate:

- Imobile rezidențiale (apartamente, case, vile)
- Spații comerciale și birouri
- Imobile industriale (hale de producție, depozite, facilități logistice)
- Proprietăți generatoare de venit (hoteluri, pensiuni, benzinării, restaurante etc.)

Scopuri ale evaluării:

- Garantarea creditelor bancare
- Reorganizare financiară / eşalonare datorii
- Tranzacționare și informare
- Stabilirea valorii pentru impozitare, executare silită, insolvență sau raportare financiară
- Evaluări solicitate de instituții publice (vânzare, concesiune etc.)

Bunuri mobile evaluate:

- Mașini, echipamente, instalații, utilaje, stocuri
- Evaluări realizate pentru scopuri diverse, similare celor menționate anterior

Evaluatorul deține o **poliță de asigurare pentru răspundere profesională** în valoare de **500.000 Euro**, conform cerințelor legale și standardelor ANEVAR.

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 27.08.2025 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita***, in scris la punctul 11 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 28.08.2025.

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 Florian Nicolae


**Redactat,
Secretar,
Consilier local Adam Gheorghe**

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 27.08.2025 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de superficie, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita**, in scris la punctul 11 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 28.08.2025.

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,
Președinte,
Domnul consilier Predonescu Lucian

Redactat,
Secretar,
Consilier local Chiosea Georgiana-Catalina

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

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

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 27.08.2025 a analizat *Proiectul de hotarare privind aprobarea acordarii unui drept de suprafata, cu titlu oneros, fara licitatie publica, asupra suprafetei de teren de 299 mp (suprafata masurata) apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, teren situat in Municipiul Rm.Sarat, cartier Bariera Focsani (parcela 169), strada Muresului nr.34, judetul Buzau, numar cadastral 30552, pe care este executata o constructie cu destinatia de locuinta, regim de inaltime P+E, aflata la stadiul fizic de executie parter, catre domnul Cireasa Florentin si doamna Cireasa Fanica, in vederea finalizarii lucrarilor de construire prin continuarea lucrarilor la imobilul anterior mentionat, coroborat cu incetarea efectelor procesului-verbal nr.8138/29.05.2006 incheiat intre Primaria Municipiului Rm.Sarat (Municipiul Rm.Sarat) si doamna Dobrota Mariana Luminita*, inregistrat la punctul 11 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 28.08.2025.

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,
Presedinte,
Domnul consilier Grigoras Nelu**

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