

## HOTARARE

### **privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.06.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.37181/20.06.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea răspunderii primarului în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, răspundere aferentă actelor administrative;
- raportul comun al Direcției economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Spațiu Locativ, al Compartimentului Evidența Patrimoniu și Rețele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat înregistrat sub nr.37633/21.06.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea răspunderii funcționarilor publici și personalului contractual în exercitarea atribuțiilor ce îi revin potrivit legii, (întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic și al legalității), răspundere aferentă actelor administrative, operațiuni anterioare adoptării actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- necesitatea valorificării în condiții de legalitate și eficiență a bunurilor aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitările potențialilor cumpărători;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...*vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata in conditiile prevazute la art.334-346, cu respectarea principiilor prevazute la art.311....., respectiv « ...autoritatea deliberativa stabileste oportunitatea vanzarii bunurilor din domeniul privat al unitatii administrativ teritoriale.... »* » ;
- prevederile art.363, alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ... *pretul minim de vanzare, aprobat prin hotarare a .... autoritatilor deliberative de la nivelul administratiei publice locale va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raport de evaluare intocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, ..... si valoarea de inventar a imobilului* » ;
- prevederile HCL nr.80/28.03.2019 privind aprobarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat la data de 28.02.2019, cu completările ulterioare;

-referatul nr.37239/20.06.2023 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 10 imobile-terenuri, proprietate private a Municipiului Ramnicu Sarat;

- informarile nr.37006/20.06.2023, nr.37007/20.06.2023, nr.37008/20.06.2023, nr.37011/20.06.2023, nr.37012/20.06.2023, nr.37015/20.06.2023, nr.37016/20.06.2023, nr.37018/20.06.2023, nr.37020/20.06.2023, nr.37021/20.06.2023 ale Comisiei municipale pentru stabilirea dreptului de proprietate privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Rm.Sarat si Comisia interna pentru analiza notificarilor formulate in temeiul Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 la nivelul Primariei Municipiului Rm.Sarat;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83264 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30378 si raportul de evaluare nr.36377/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83262 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30374 si raportul de evaluare nr.36380/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83258 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30373 si raportul de evaluare nr.36384/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83257 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30372 si raportul de evaluare nr.36392/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83252 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30367 si raportul de evaluare nr.36394/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) ;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83249 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30366 si raportul de evaluare nr.36397/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83247 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30365 si raportul de evaluare nr.36399/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83241 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30364 si raportul de evaluare nr.36401/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83238 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30352 si raportul de evaluare nr.36407/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.83235 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 33839 si raportul de evaluare nr.36408/16.06.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

- faptul ca Municipiul Rm.Sarat este inregistrat ca platitor de TVA pentru activitatea de vanzari de terenuri construibile din domeniul privat al UAT-Municipiul Rm.Sarat;
- certificatul de urbanism nr.66/06.06.2023;
- Nota de informare nr.36851/19.06.2023 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- procesul-verbal de constatare la fata locului nr.36849/19.06.2023 a Serviciului Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.36949/19.06.2023 a Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;
- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 2023;
- prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba oportunitatea vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat.

**Art.2.** Amplasamentul, suprafata si pretul minim de vanzare (pretul minim de pornire al licitatiei publice) sunt prevazute in anexa nr.1 (Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile-terenuri propuse pentru stabilirea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica) iar identificarea acestora este prezentata in anexa nr.2 (Plan de situatie).

**Art.3.** Anexele nr.1 si 2 fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4.** (1) Consiliul local al Municipiului Rm.Sarat aproba rapoartele de evaluare nr.36377/16.06.2023, nr.36380/16.06.2023, nr.36384/16.06.2023, nr.36392/16.06.2023, nr.36394/16.06.2023, nr.36397/16.06.2023, nr.36399/16.06.2023, nr.36401/16.06.2023, nr.36407/16.06.2023 si nr.36408/16.06.2023, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), rapoarte de evaluare potrivit carora s-a stabilit valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate al bunurilor imobile -terenuri situate in Municipiul Rm.Sarat, identificate conform anexelor nr.1 si nr.2.

(2) Vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile-terenuri prevazute in anexa nr.1, se va efectua cu respectarea conditiilor prevazute de art.334-346 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ si cu respectarea principiilor prevazute la art.311 din acelasi act

normativ, pretul minim de pornire al licitatiei fiind cel stabilit prin rapoartele de evaluare nr.36377/16.06.2023, nr.36380/16.06.2023, nr.36384/16.06.2023, nr.36392/16.06.2023, nr.36394/16.06.2023, nr.36397/16.06.2023, nr.36399/16.06.2023, nr.36401/16.06.2023, nr.36407/16.06.2023 si nr.36408/16.06.2023, intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata, respectandu-se conditia impusa de art.363, alin.(6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Municipiul Rm.Sarat va incasa integral pretul de vanzare (pretul obtinut in urma desfasurarii licitatiei publice), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata.

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

**Art.5.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Directia economica-Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

**Art.6.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

**Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.06.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de 18 voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si 18 consilieri locali prezenti.**

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Tardeanu Viorica-Georgeta**



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



**Nr. 173  
Rm.Sărat 29.06.2023**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

**Nr. 37.181/20.06.2023**

### REFERAT DE APROBARE

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

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de de spații de producție și/sau prestări servicii conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

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

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

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

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

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

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

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

Față de considerentele anterior menționate, în baza prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art. 363, alin. (2) din același act normativ potrivit cărora stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile (terenuri) cu destinația construirii de spații de producție și/sau prestări servicii, aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

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

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





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37.633/21.06.2023



### RAPORT DE SPECIALITATE

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

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de spații de producție și/sau prestări servicii conform regulamentelor aprobate prin Planul Urbanistic General și Planul Urbanistic Zonal pentru zonele în cauză.

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

Ținând seama de Referatul nr.-ul 37.293/20.06.2023 – întocmit de Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului Municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 442/20.03.2023 – prin care se propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 10 imobile-terenuri – proprietatea privată a Municipiului Râmnicu Sărat, precum și în conformitate cu prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

*„... autoritatea deliberativă stabilește oportunitatea vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale ...”, respectiv*

*„Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287...”, respectiv de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale.*

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

Bunurile imobile (terenuri) ce fac obiectul prezentului raport de specialitate nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea

statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea 10/2001), nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii, conform informărilor nr.-ul 37.006/20.06.2023, 37.007/20.06.2023, 37.008/20.06.2023, 37.011/20.06.2023, 37.012/20.06.2023, 37.015/20.06.2023, 37.016/20.6.2023, 37.018/20.06.2023, 37.020/20.06.2023 și 37.021/20.06.2023 – emise de Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr.-ul 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.

Amplasamentele, suprafețele și prețurile minime de pornire ale licitației publice pentru bunurile imobile (terenuri) sunt prevăzute în Anexa nr. 1 (lista cu elementele caracteristice), iar identificarea acestora este prezentată în Anexa nr. 2 (plan de situație).

Totodată, terenurile ce urmează a fi supuse procedurii licitației publice sunt situate în intravilanul localității Râmnicu Sărat, acestea fiind libere de construcții și de sarcini, conform mențiunilor Notei de Informare nr.-ul 36.851/19.06.2023 – emisă de instituția Arhitectului Șef din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, a procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 36.849/19.06.2023 – emis de Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, a mențiunilor Certificatului de urbanism nr.-ul 66/06.06.2023, precum și a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 83.264/21.06.2023, 83.262/21.06.2023, 83.258/21.06.2023, 83.257/21.06.2023, 83.525/21.06.2023, 83.249/21.06.2023, 83.247/21.06.2023, 83.241/21.06.2023, 83.238/21.06.2023 și 83.235/21.06.2023.

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

Prețul minim de pornire al licitației pentru fiecare bun imobil este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel și valoarea de inventar a imobilului, conform art. 363, alin. (6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată, astfel:

<b>Nr crt.</b>	<b>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</b>	<b>Suprafața terenului</b>	<b>Valoare imobil</b>	<b>Nr. Raport de evaluare</b>
		<b>(mp)</b>	<b>fără TVA</b>	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 9, str. Siretului, nr. 90, identificat cu număr cadastral 30352	1653	220.047 fără TVA	36.407/16.06.2023
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 21, str. Oltului, nr. 84 identificat cu număr cadastral 30364	1691	225.475 fără TVA	36.401/16.06.2023
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 22, str. Oltului, nr. 82 idetificat cu număr cadastral 30365	1663	221.528 fără TVA	36.399/16.06.2023



4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 23, str. Oltului, nr. 80 identificat cu număr cadastral 30366	1651	220.047 fără TVA	36.397/16.06.2023
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 24, str. Oltului, nr. 78 identificat cu număr cadastral 30367	1651	220.047 fără TVA	36.394/16.06.2023
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 29, str. Crisului, nr. 63 identificat cu număr cadastral 30372	1676	223.501 fără TVA	36.392/16.06.2023
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 30, str. Crisului, nr. 61 identificat cu număr cadastral 30373	1651	220.047 fără TVA	36.384/16.06.2023
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 31, str. Crisului, nr. 59 identificat cu număr cadastral 30374	1651	220.047 fără TVA	36.380/16.06.2023
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 35, str. Crisului, nr. 26 identificat cu număr cadastral 30378	1999	266.425 fără TVA	36.377/16.06.2023
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 38, str. Târnavei, nr. 6 identificat cu număr cadastral 33839	1503	200.312 fără TVA	36.408/16.06.2023

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

Oportunitatea și eficiența vânzării prin licitație publică rezidă și din faptul că prețurile minime de pornire ale licitației sunt mai mari decât valoarea de inventar ale fiecăruia dintre aceste terenuri în conformitate cu Referatul privind stabilirea prețului minim de vânzare nr.-ul 36.949/19.06.2023 – întocmit de Serviciul Buget – Contabilitate din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat.

În temeiul art. 133, alin. (1), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1) , lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, propunem spre analiză și aprobare Consiliului local al Municipiului Râmnicu Sărat proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire spații de producție și/sau prestări servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

**Direcția Economică**  
**Director executiv, Tăbăleş Anişoara**

**Compartiment Buget**  
**Cons. sup. Sfinteş Mihaela**

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

**Compartiment Spațiu Locativ,**  
**Cons. asistent Roșu Petru**

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

la H.C.L. nr. 173 / 29.06.2023

**Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile (terenuri) pentru care se stabilește oportunitatea vânzării prin licitație publică**

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului (mp)	Prețul minim de pornire la licitația publică (TVA inclus)
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 9, str. Siretului, nr. 90 având numărul de inventar 1518, valoare de inventar 119.016 lei și număr cadastral 30352	1653	261.855,93 lei
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 21, str. Oltului, nr. 84 având numărul de inventar 1494, valoare de inventar 93.005 lei și număr cadastral 30364	1691	268.315,25 lei
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 22, str. Oltului, nr. 82 având numărul de inventar 1709, valoare de inventar 111.421 lei și număr cadastral 30365	1663	263.618,32 lei
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 23, str. Oltului, nr. 80 având numărul de inventar 30894, valoare de inventar 110.617 lei și număr cadastral 30366	1651	261.855,93 lei
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 24, str. Oltului, nr. 78 având numărul de inventar 30893, valoare de inventar 110.617 lei și număr cadastral 30367	1651	261.855,93 lei
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 29, str. Crisului, nr. 63 având numărul de inventar 1711, valoare de inventar 108.940 lei și număr cadastral 30372	1676	265.966,19 lei
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 30, str. Crisului, nr. 61 având numărul de inventar 1712, valoare de inventar 107.315 lei și număr cadastral 30373	1651	261.855,93 lei
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 31, str. Crisului, nr. 59 având numărul de inventar 1514, valoare de inventar 107.315 lei și număr cadastral 30374	1651	261.855,93 lei
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 35, str. Crisului, nr. 26 având numărul de inventar 1714, valoare de inventar 121.939 lei și număr cadastral 30378	1999	317.045,75 lei
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, parcela 38, str. Târnavei, nr. 6 având numărul de inventar 1535, valoare de inventar 81.401,69 lei și număr cadastral 33839	1503	238.371,28 lei

Președinte de ședință,




Secretar general,



la H.C.L. nr. 173 / 29.06.2023

**Plan de situație**  
al bunurilor imobile (terenuri) pentru care se stabilește oportunitatea vânzării prin  
licitație publică





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermasarat.ro](http://www.primariermasarat.ro)  
Nr. Inregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermasarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermasarat.ro)

Nr. 36851 /19.06.2023

Avizat,  
Primar,  
Cristian Sorin Valentin



### **NOTA DE INFORMARE** **privind schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor** **intravilane din terenuri agricole in terenuri curti-construcții**

Avand in vedere:

- prevederile art 23 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata:

ART. 23

(1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

- alte precizari din cuprinsul Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii:

- Intravilanul localității

Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 66/06.06.2023 emis in scop de informare pentru terenurile proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelate si destinate construirii prin plan urbanistic zonal cartier Bariera Focsani – zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii, propuse pentru vanzare prin licitatie publica, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;

- prevederile documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani aprobata prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005
- prevederile din extrasele de carte funciara pentru informare pentru aceste terenuri, conform carora terenurile parcelate sunt identificate in intravilan – categoria de folosinta arabil,

va informez ca aceste terenuri intravilan-arabil pot fi vandute prin licitatie publica, fiind destinate construirii pentru unitati industriale, depozite si prestari-servicii conform prevederilor planului urbanistic zonal al cartierului Bariera Focsani, scoaterea definitiva a terenului din circuitul agricol putand fi facuta de catre titular in urma obtinerii autorizatiei de construire si comunicată Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau in vederea schimbarii categoriei de folosinta a terenului din intravilan-arabil in intravilan-curti/constructii.

*Arhitect Sef,  
Teodorescu Dragos Daniel*





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 36849/19.06.2023

Catre,

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



Avizat,  
Primar,  
Sorin Valentin

### Proces-Verbal DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI incheiat astazi 19.06.2023, ora 16<sup>00</sup>

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef in cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, ne-am deplasat la imobilele-terenuri situate in *cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr.: 26, 59, 61 si 63, strada Oltului, nr.: 78, 80, 82 si 84, strada Siretului, nr. 90 si strada Tarnavei, nr. 6*, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la stadiul fizic al acestor parcele.

S-au constatat urmatoarele:

- terenurile situate in cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr.: 26, 59, 61 si 63, strada Oltului, nr.: 78, 80, 82 si 84, strada Siretului, nr. 90 si strada Tarnavei, nr. 6, au fost identificate prin vizitarea amplasamentelor pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 26 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 59 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 61 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 63 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 78 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 80 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 82 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 84 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Siretului, nr. 90 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, strada Tarnavei, nr. 6 este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- s-a procedat la fotografierea terenurilor in cauza – 7 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- 7 planse fotografice executate la data de 19.06.2023;

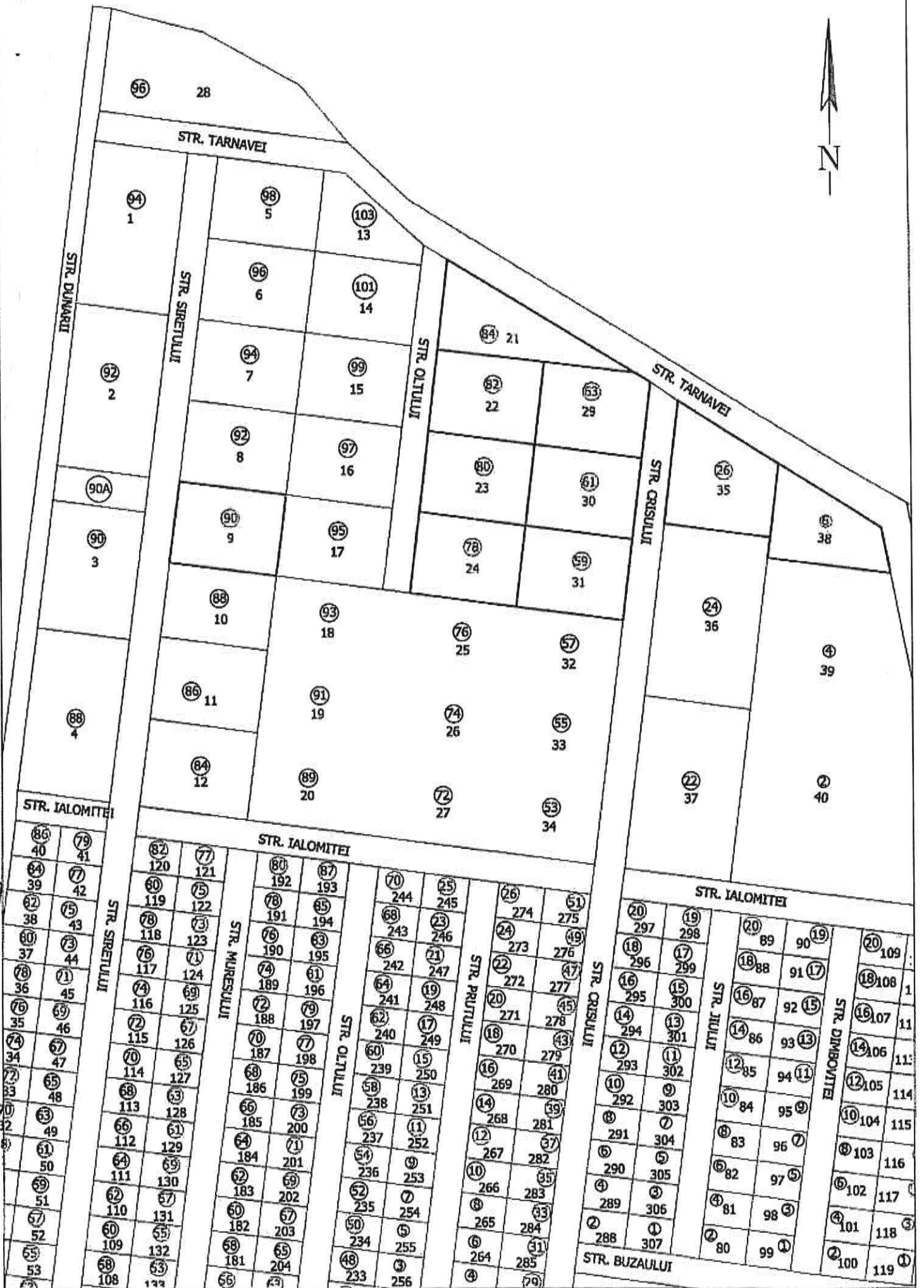
- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului

Ramnicu Sarat.

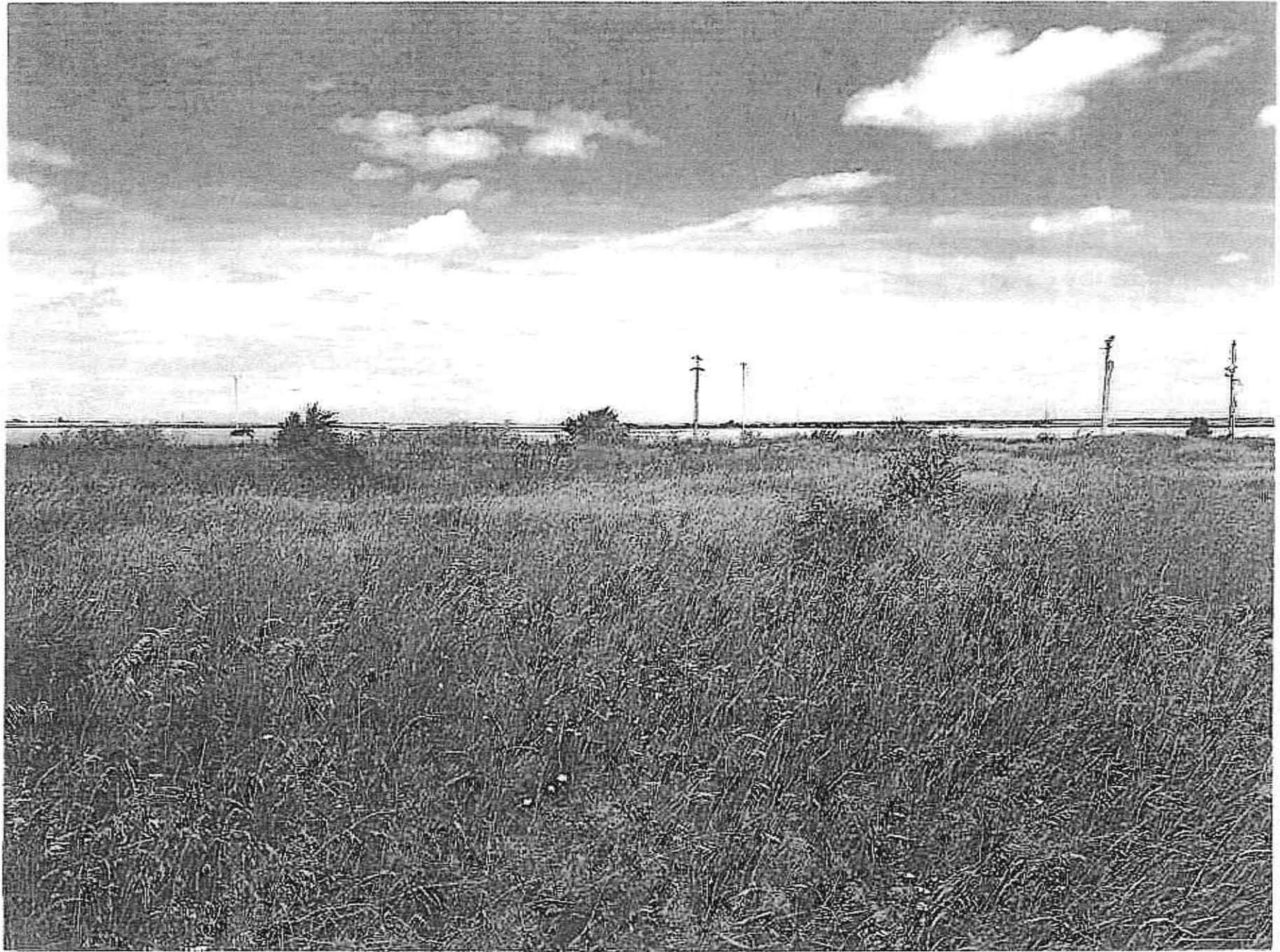
Arhitect-Sef,  
Teodorescu Dragos-Daniel

Intocmit:  
Arhitect-Sef / Compartiment Urbanism  
T.D.D. / M.A.I.









str. Cijubini, nr. 26



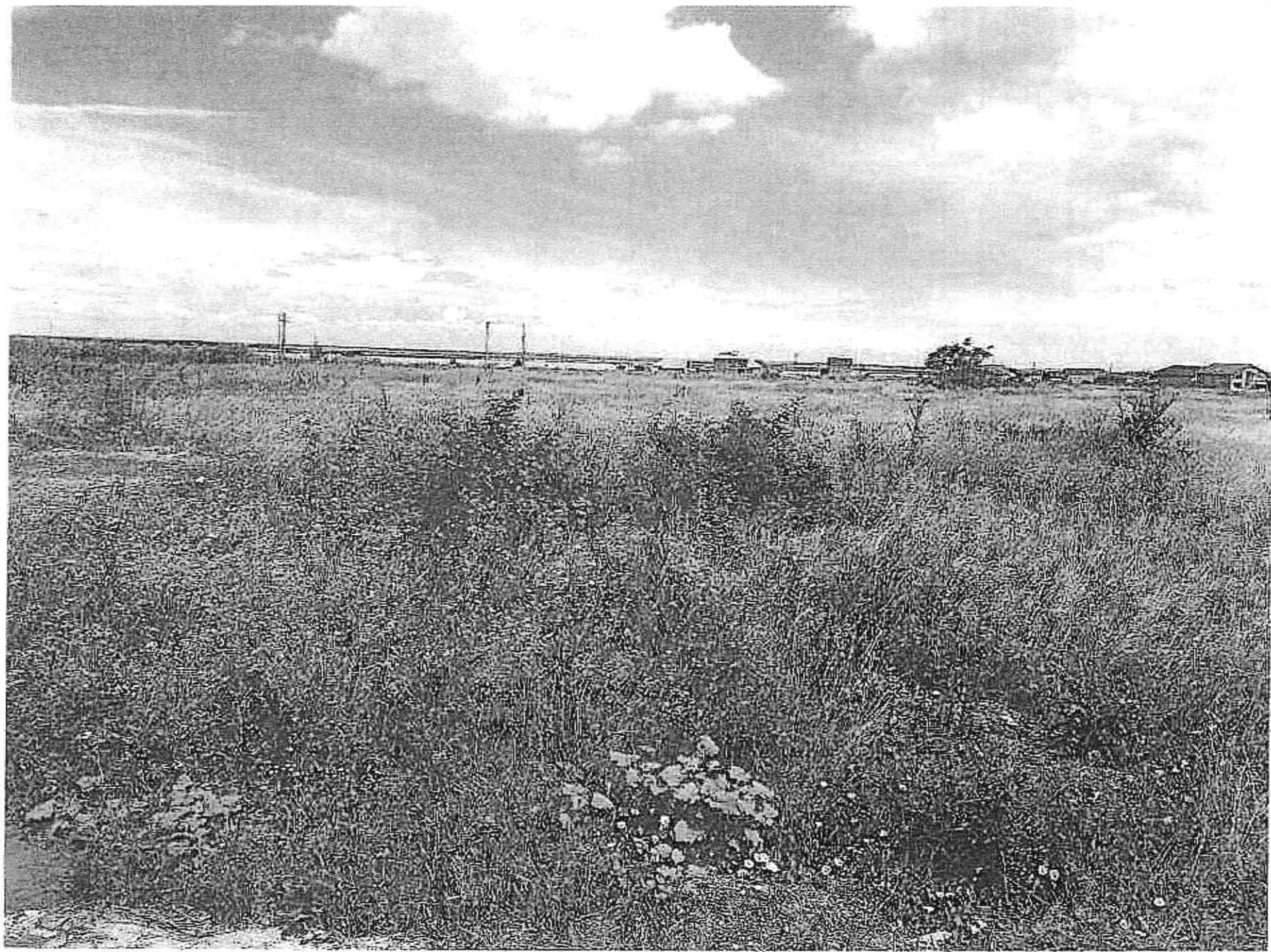
Str. Olteului, nr. 78 + Str. Căpulei, nr. 59



str. Oltului, nr. 60 + str. Cîmpului, nr. 61



St. Olaf, nr 82 + St. Ciprian, nr 63



str. Otthala, un. 84



str. Sivkuli, nr. 90



str. tomaverj an G



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr.36949/19.06.2023

Aprobat,  
Primar,  
Cristian Sorin Valentin

### Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 10 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

- Rapoartele de evaluare intocmite de catre EVALUATOR ANEVAR Mandricel Mihai Enigel, privind valoarea de piata la data de 12.04.2023 - fara TVA;
- Valoarea din evidenta contabila a imobilului - fara TVA;

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

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 12.04.2023	Valoarea din evidenta contabila	Pret minim de vanzare cu TVA
1	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30378, în suprafață masurata de 1999 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului nr.26	36377/ 16.06.2023	266.425,00	121.939,00	<b>317.045,75</b>  din careTVA: 50.620,75
2	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30374, în suprafață masurata de 1651 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului nr.59	36380/ 16.06.2023	220.047,00	107.315,00	<b>261.855,93</b>  din careTVA: 41.808,93



3	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30373, în suprafață măsurată de 1651 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului nr.61	36384/ 16.06.2023	220.047,00	107.315,00	<b>261.855,93</b>  din careTVA: 41.808,93
4	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30372, în suprafață măsurată de 1679 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului nr.63	36392/ 16.06.2023	223.501,00	108.940,00	<b>265.966,19</b>  din careTVA: 42.465,19
5	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30367, în suprafață măsurată de 1651 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr.78	36394/ 16.06.2023	220.047,00	110.617,00	<b>261.855,93</b>  din careTVA: 41.808,93
6	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30366, în suprafață măsurată de 1651 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr.80	36397/ 16.06.2023	220.047,00	110.617,00	<b>261.855,93</b>  din careTVA: 41.808,93
7	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30365, în suprafață măsurată de 1663 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr.82	36399/ 16.06.2023	221.528,00	111.421,00	<b>263.618,32</b>  din careTVA: 42.090,32

8	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30364, în suprafață măsurată de 1691 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr.84	36401/ 16.06.2023	225.475,00	93.005,00	<b>268.315,25</b>  din careTVA: 42.840,25
9	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30352, în suprafață măsurată de 1653 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului nr.90	36407/ 16.06.2023	220.047,00	119.016,00	<b>261.855,93</b>  din careTVA: 41.808,93
10	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 33839, în suprafață măsurată de 1503 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei nr.6 Parcela 38	36408/ 16.06.2023	200.312,00	81.401.69	<b>238.371,28</b>  din careTVA: 38.059,28

Director Executiv  
Ec. Tablet Anisoara



Intocmit ,  
Ec. Sfintes Mihaela





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

MUNICIPIUL  
011009

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

Nr. 37293/20.06.2023



### REFERAT

de propunere a stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 10 imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, județul Buzau:

- Strada Crisului, nr. 26, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1999 mp;
  - Strada Crisului, nr. 59, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Crisului, nr. 61, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Crisului, nr. 63, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1676 mp;
  - Strada Oltului, nr. 78, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Oltului, nr. 80, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Oltului, nr. 82, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1663 mp;
  - Strada Oltului, nr. 84, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1691 mp;
  - Strada Siretului, nr. 90, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1653 mp;
  - Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1503 mp;
- cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei

Având în vedere:

- prevederile art. 240, alin. (1) și (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- prin vânzarea bunului imobil se vor realiza atragerea de fonduri către bugetul local atât prin valoarea de vânzare a imobilului, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonei,

Luând in considerare:

- Procesul Verbal de constatare la fata locului nr. 36849/19.06.2023 întocmit de Serviciul Urbanism;
- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 37006/20.06.2023, 37007/20.06.2023, 37008/20.06.2023, 37011/20.06.2023, 37012/20.06.2023, 37015/20.06.2023, 37016/20.06.2023, 37018/20.06.2023, 37020/20.06.2023, 37021/20.06.2023.

- Nota de Informare nr. 36851/19.06.2023 privind schimbarea categoriei de folosinta a terenurilor intravilane din terenuri agricole in terenuri curti-constructii;
- Extrase de Carte Funciara pentru informare, pentru:
  - o Cartea Funciara numarul 30378 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30378;
  - o Cartea Funciara numarul 30374 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30374;
  - o Cartea Funciara numarul 30373 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30373;
  - o Cartea Funciara numarul 30372 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30372;
  - o Cartea Funciara numarul 30367 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30367;
  - o Cartea Funciara numarul 30366 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30366;
  - o Cartea Funciara numarul 30365 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30365;
  - o Cartea Funciara numarul 30364 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30364;
  - o Cartea Funciara numarul 30352 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30352;
  - o Cartea Funciara numarul 30839 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30839;
- Referatul nr. 36949/19.06.2023 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a 10 imobile-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat;

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 propune analizarea și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 10 bunuri imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:

- Strada Crisului, nr. 26, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1999 mp;
  - Strada Crisului, nr. 59, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Crisului, nr. 61, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Crisului, nr. 63, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1676 mp
  - Strada Oltului, nr. 78, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Oltului, nr. 80, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1651 mp;
  - Strada Oltului, nr. 82, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1663 mp;
  - Strada Oltului, nr. 84, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1691 mp;
  - Strada Siretului, nr. 90, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1653 mp;
  - Strada Tarnavei, nr. 6, Cartier Bariera Focsani, teren in suprafata masurata de 1503 mp;
- cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

**Membrii comisiei:**

Corbu Decebal Iulian

Pruteanu Sabina-Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru

**Presedinte Comisie:**

Tablet Anisoara

Intocmit

**Secretar comisie:**

Trufasu Alina Marinela



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

ANULARE  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37006/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 26, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA  
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMER  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37007/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 59, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

Primar  
**Cîrjan Sorin Valentin**



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





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

RECERCAT  
011009

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37008/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 61, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT  
ISO 9001  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37011/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 63, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT  
ISO 9001  
SISTEM CERT  
011009

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37012/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 78, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,**

**Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

CERTIFICAT  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37015/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 80, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin**



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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT  
ISO 9001  
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37016/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 82, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMĂRUL  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37018/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Oltului, nr. 84, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,**  
**Cîrjan Sorin Valentin**



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

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

ANUNȚAT  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37020/20.06.2023

## INFORMARE

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

*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, strada Siretului, nr. 90, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

**Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

ANITUM CERT  
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 37021/20.06.2023

## INFORMARE

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

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

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

**Primar  
Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



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

ANCP  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30378 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83264  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143104515



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4254  
Nr. cadastral vechi:4123

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Crisului, nr. 26

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30378	Din acte: 459.100 Masurata: 1.999	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 4254 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4123 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a acelelasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
37457 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 230, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	-Se actualizeaza adresa administrativa a imobilului situat in : str. Crisului, nr. 26.	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

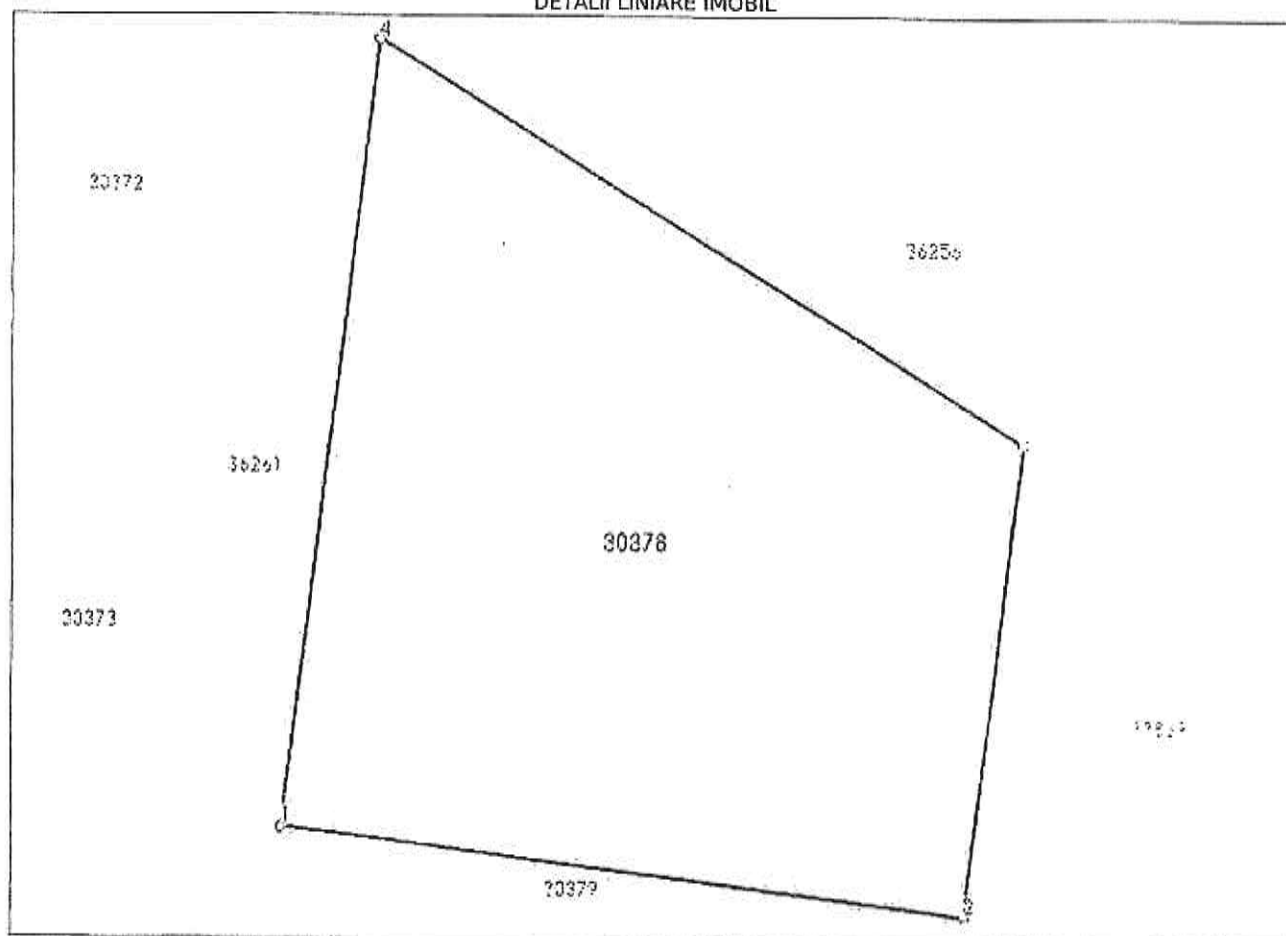
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30378	Din acte: 459.100 Masurata: 1.999	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.999	-	35	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.498
2	3	32.242
3	4	51.381
4	1	53.725

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

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



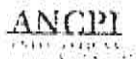
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,  
21/06/2023, 10:34



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30374 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83262  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143102969



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4246  
Nr. cadastral vechi:4119

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Crișului, nr. 59

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

**B. Partea II. Proprietarii și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4246 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4119 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>37463 / 23/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. 229, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se notează actualizare adresă-Crișului, nr. 59	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

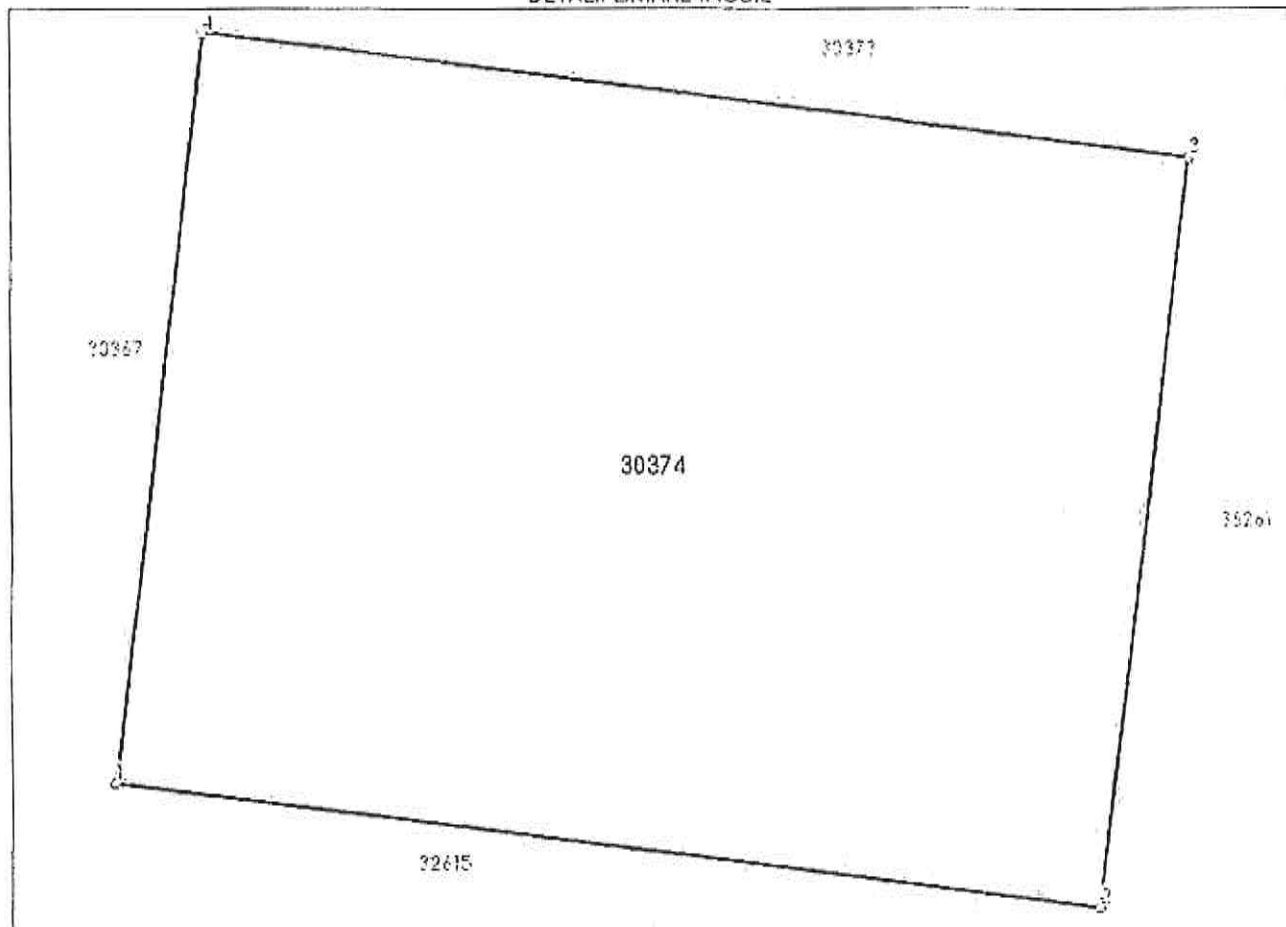
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30374	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra Vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.498
2	3	35.505
3	4	46.497
4	1	35.495

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

21/06/2023, 10:33



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30373 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83258  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143091134



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4244  
Nr. cadastral vechi:4118

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str.Crișului nr.61

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30373		Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4244 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4118 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GÜvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
<b>37465 / 23/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. 228, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

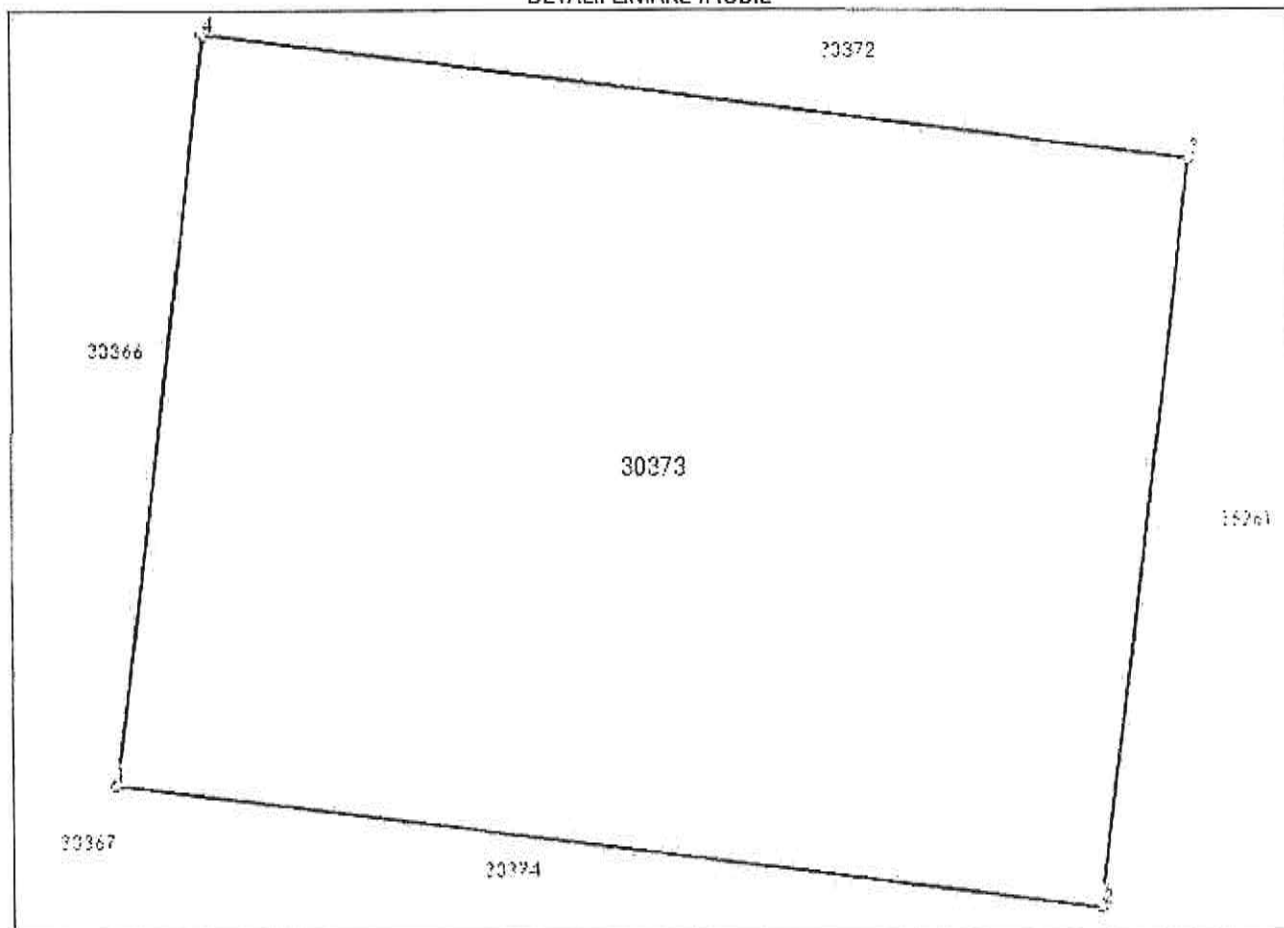
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30373	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.497
2	3	35.504
3	4	46.497
4	1	35.504

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:31



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30372 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83257  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143080196



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4242  
Nr. cadastral vechi:4117

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Nr. 63, Jud. Buzau, Strada Crisului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30372	Din acte: 459.100 Masurata: 1.676	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>	
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;	
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4242 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4117 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GÜvernul Romaniei (protocoł nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	
<b>37469 / 23/03/2023</b>	
Act Administrativ nr. 227, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B3	se noteaza adresa administrativa a imobilului

**C. Partea III. SARCINI .**

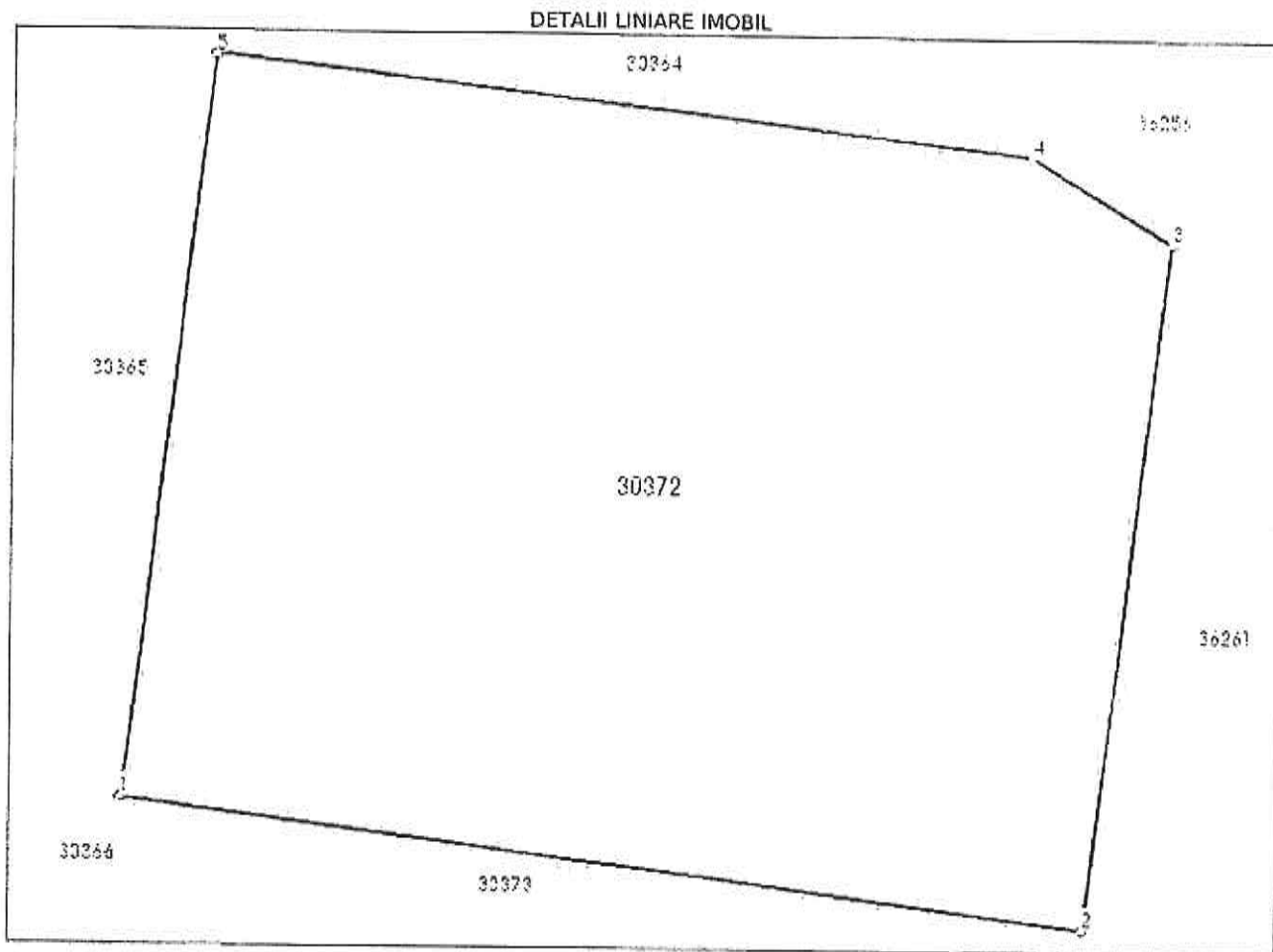
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30372	Din acte: 459.100 Masurata: 1.676	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.676	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.497
2	3	33.269
3	4	7.881
4	5	39.324
5	1	36.029

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:30



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30367 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83252  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143080109



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4232  
Nr. cadastral vechi:4112

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Oitului, Nr. 78, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4232 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4112 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
<b>37475 / 23/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. 226, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

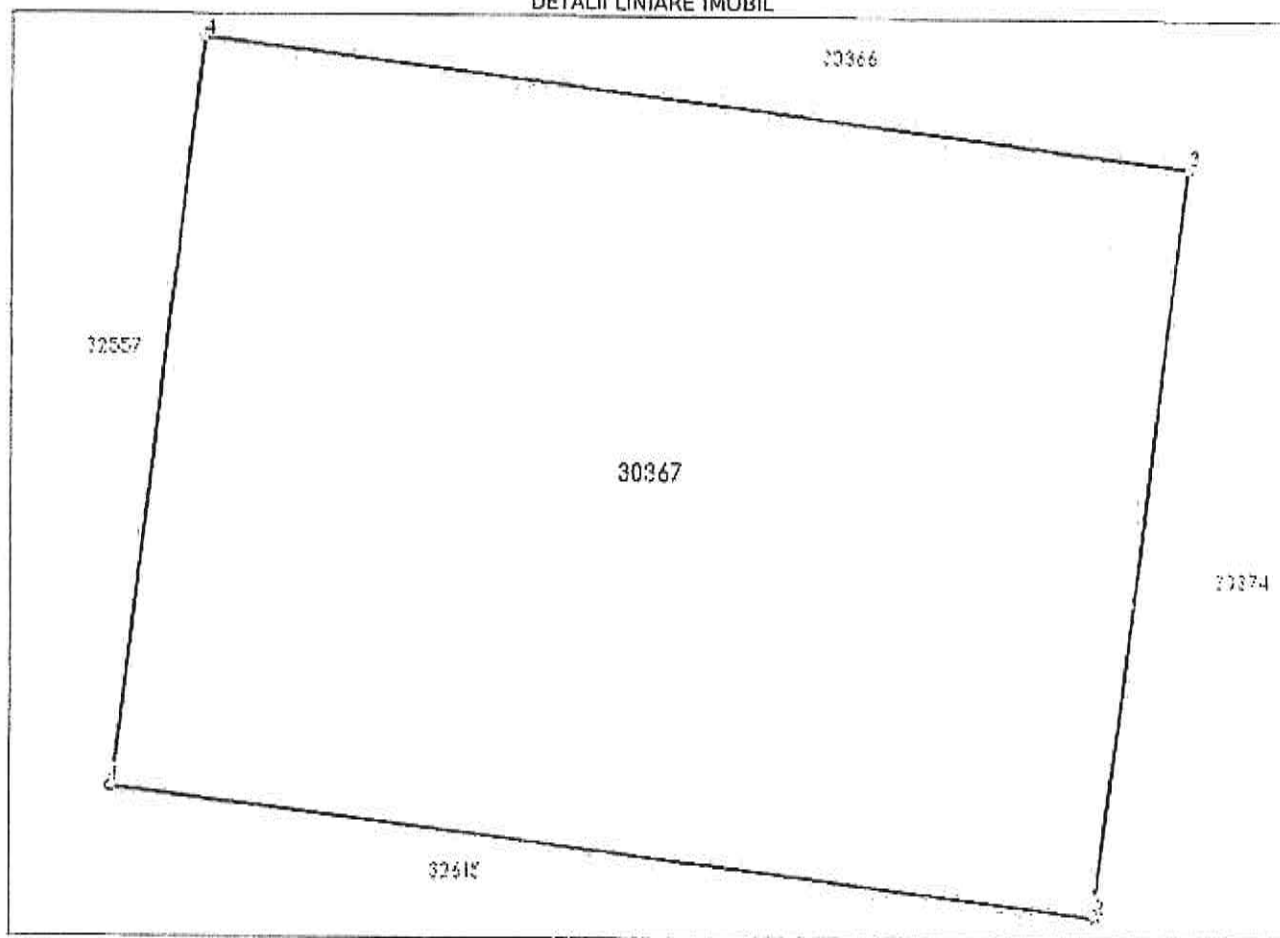
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30367	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	24	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.497
2	3	35.495
3	4	46.508
4	1	35.504

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:29



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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30366 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83249  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143079433



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4230  
Nr. cadastral vechi:4111

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Oltului, nr. 80

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30366	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 4230 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4111 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
37480 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 225, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se notează actualizare adresă-, Str. Oltului, nr. 80	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

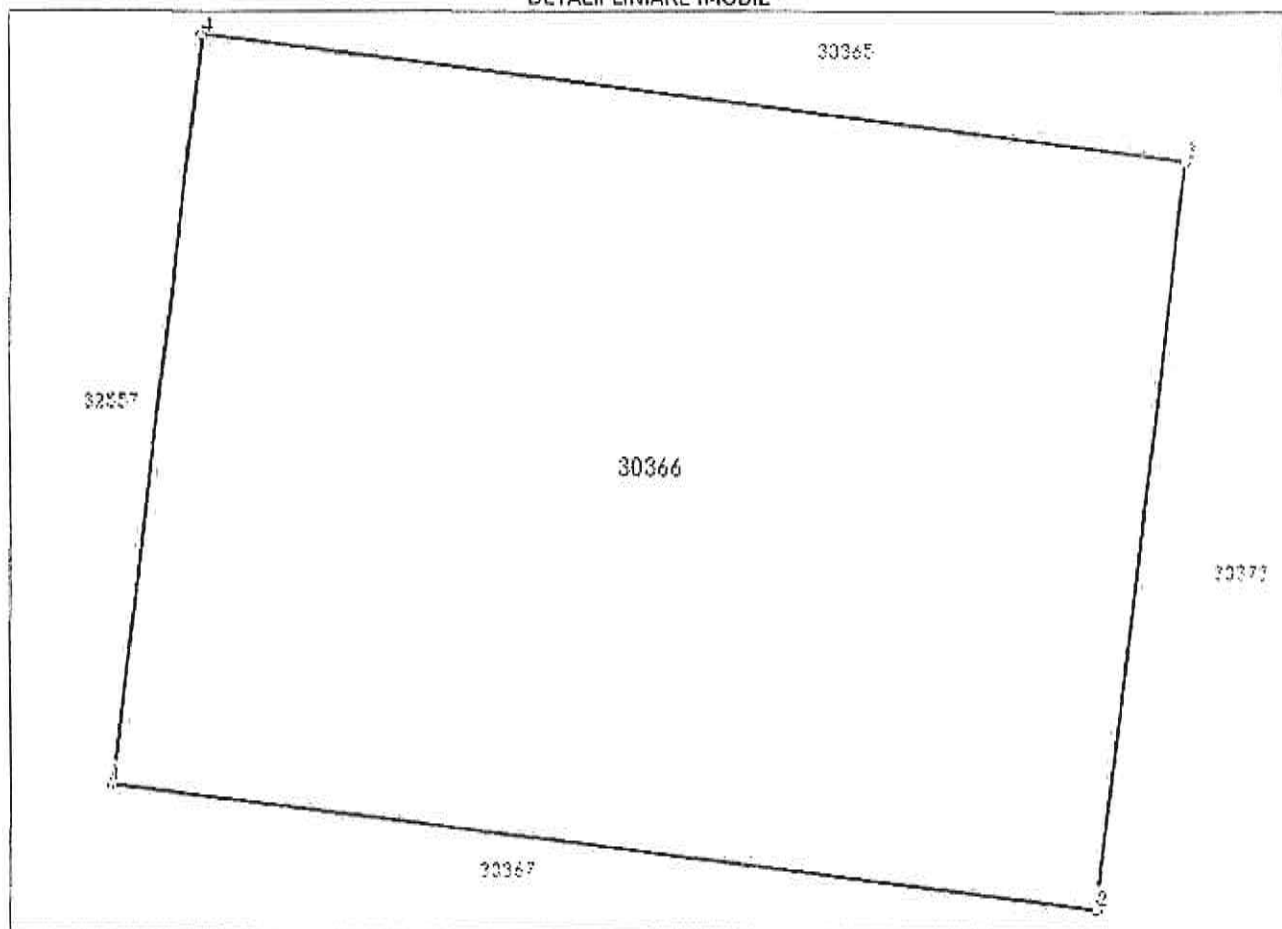
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30366	Din acte: 459.100 Masurata: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	23	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.508
2	3	35.504
3	4	46.497
4	1	35.495

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:27





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

ANCP  
NATIONAL AGENCY FOR  
CADASTRAL AND REAL ESTATE  
PUBLICITY

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30365 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83247  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143079965



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4228  
Nr. cadastral vechi:4110

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Oltului, Nr. 82, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30365		Din acte: 459.100 Masurata: 1.663	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 4228 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4110 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
<b>37486 / 23/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. 224, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	se noteaza actualizarea adresei imobilului: Str Oltului, Nr. 82	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

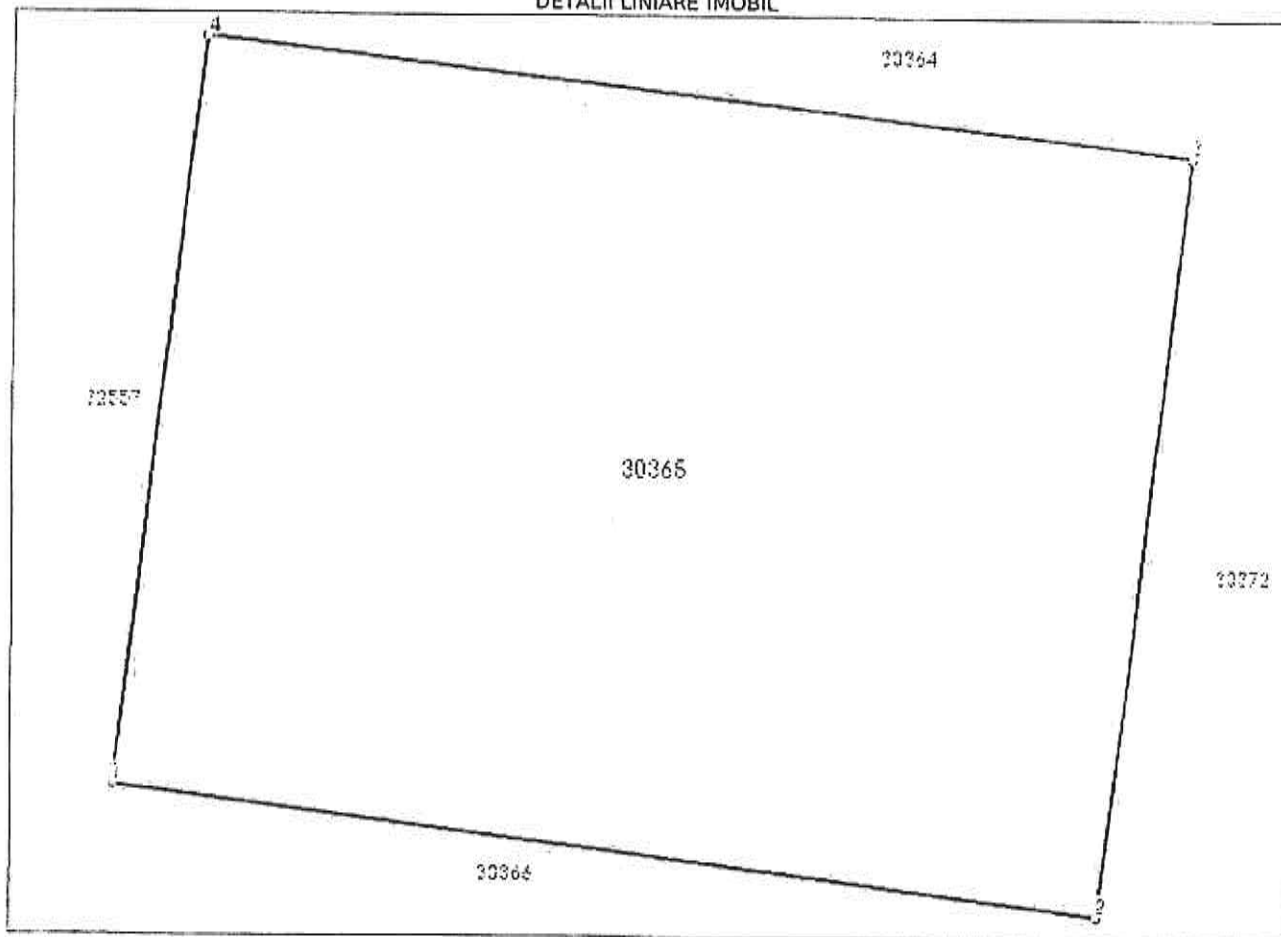
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30365	Din acte: 459.100 Masurata: 1.663	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.663	-	22	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.497
2	3	36.029
3	4	46.502
4	1	35.494

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

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

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

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

**Data și ora generării,**

21/06/2023, 10:26



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

ANCP  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE  
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30364 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83241  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143079833



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4226  
Nr. cadastral vechi:4109

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str.Oltului nr.84

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30364		Din acte: 459.100 Masurata: 1.691	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infintează cartea funciara nr. 4226 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4109 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
37492 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 223, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	Se noteaza actualizare informatii tehnice cu privire la adresa imobilului.	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

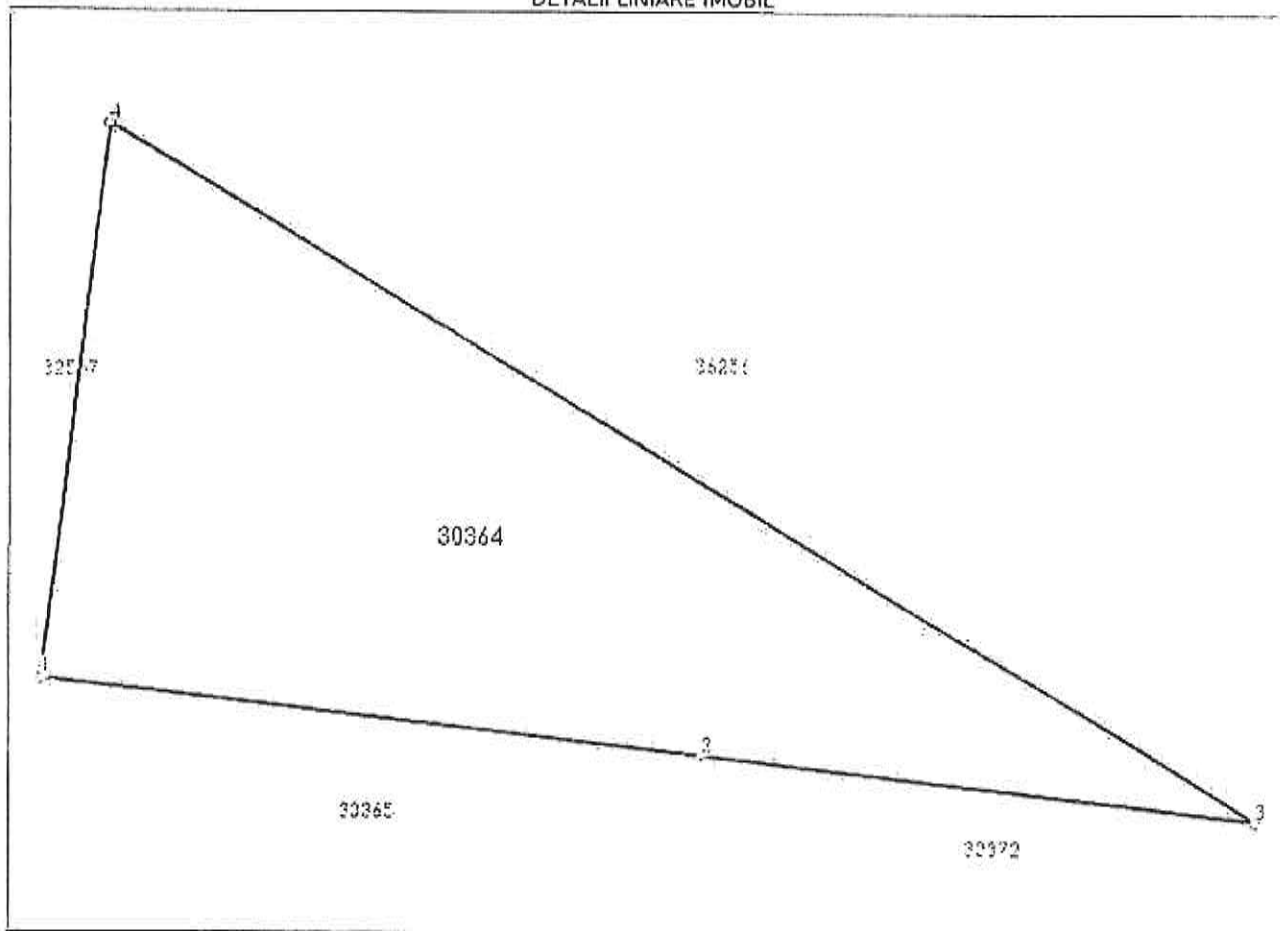
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, dreptul real de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30364	Din acte: 459.100 Masurata: 1.691	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.691	-	21	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	46.502
2	3	39.324
3	4	94.301
4	1	39.403

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:25



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



### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30352 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 83238  
Ziua 21  
Luna 06  
Anul 2023

Cod verificare  
100143079739



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4202  
Nr. cadastral vechi:4097

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Siretului, Nr. 90, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30352	Din acte: 459.100 Masurata: 1.653	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53293 / 31/01/2007		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 4202 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4097 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
37502 / 23/03/2023		
Act Administrativ nr. 221, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B3	-Se actualizeaza adresa administrativa a imobilului situat in Municipiul Rm. Sarat, str. Siretului, nr. 90.	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

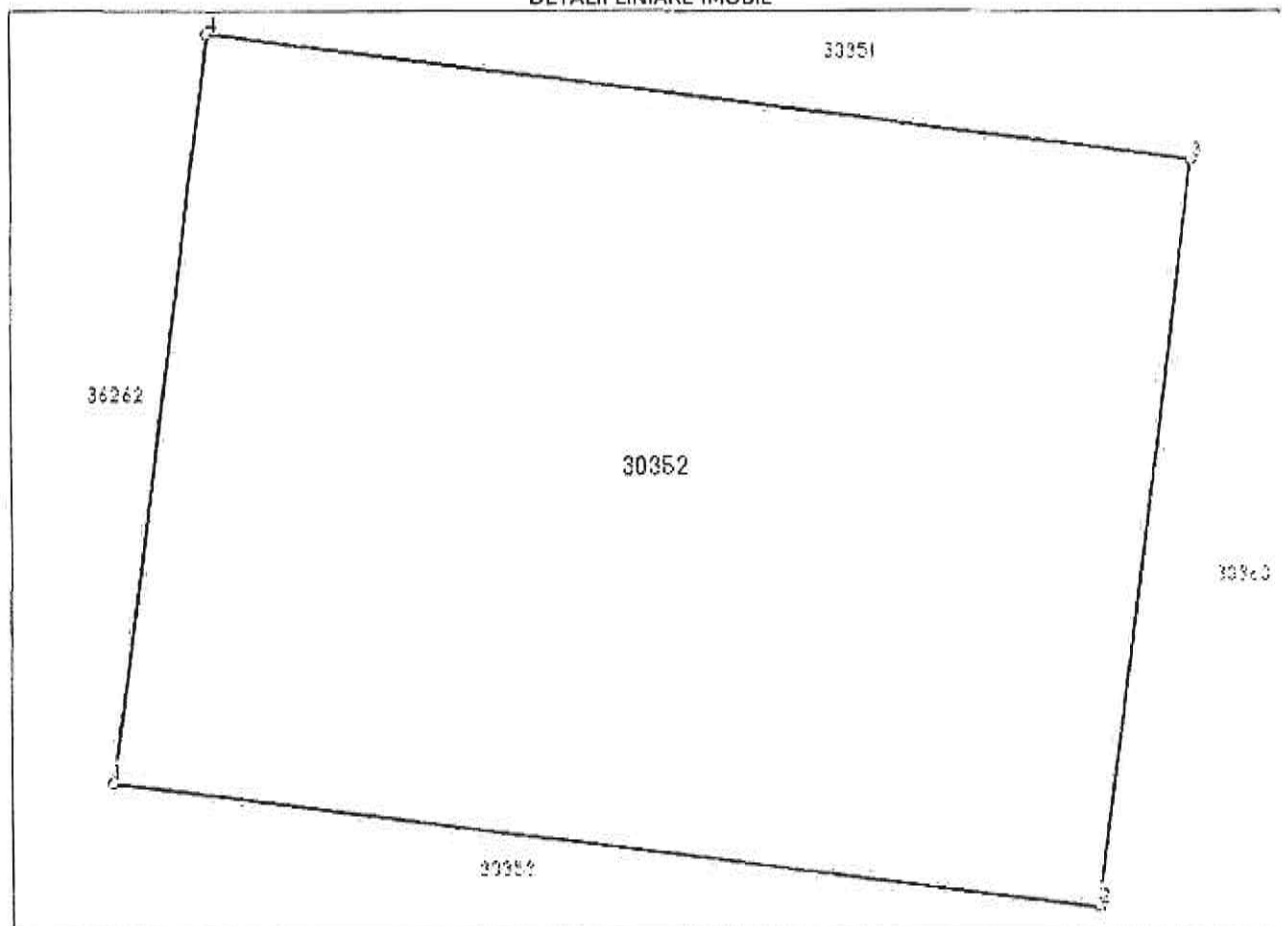
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30352	Din acte: 459.100 Masurata: 1.653	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.653	-	9	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.548
2	3	35.509
3	4	46.548
4	1	35.509

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

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

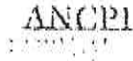


Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:23



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

Cod verificare  
100143079644



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Jud. Buzau, Str. Târnavei, nr.6

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>35603 / 08/08/2012</b>		
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA;		
B2	Se infiintează cartea funciara nr. 4260 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4126 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, inscrisa prin Incheierea nr. 53293 din 31/01/2007;</i>	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rîmnicu Sarat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sarat, Inscrisa prin Incheierea nr. 53293 din 31/01/2007;</i>	A1
<b>37515 / 23/03/2023</b>		
Act Administrativ nr. 233, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;		
B4	se notează actualizare adresă-Str. Târnavei, nr.6	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

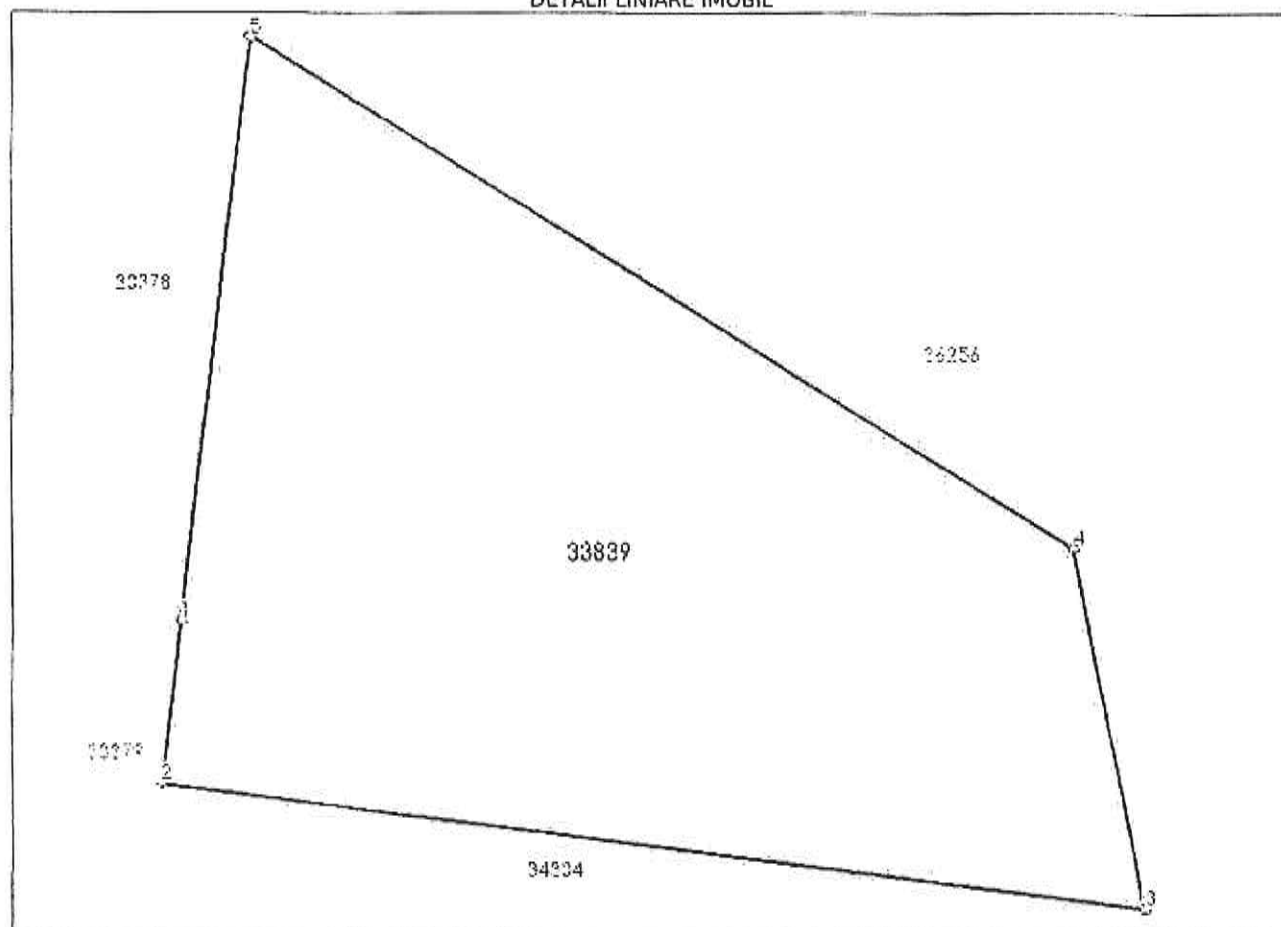
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33839	Din acte: 459.100 Masurata: 1.503	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.503	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.013
2	3	54.005
3	4	20.23
4	5	52.757
5	1	32.241

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

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

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

Data și ora generării,

21/06/2023, 10:21

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 33441 din 06.06.2023.

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

\*\*)

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

reprezentat prin primar Cirjan Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22 24 26, 59, 61, 63, str. Oltului, nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Siretului, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiului Ramnicu Sarat

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

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuala: terenuri arabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focsani:

**Permisivul:** se pot realiza toate tipurile de construcții cu destinația de: unitati industriale, depozite prestari servicii si dotari complementare (sedii firme, spatii comerciale specializate alimentatie publica aferenta unitatilor de prestari servicii) orice fel de constructii si amenajari care au ca scop: prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice/ constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei.

**Conditionari si restrictii:** toate tipurile de constructii permise, cu conditia respectarii servitutiilor de utilitate publica propuse pentru retele tehnico-edilitare sau cai de comunicatie rutiere precum si a exigentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului/ interdictii permanente: constructiile si amenajările incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ/ amplasarea fata de drumurile publice: se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagabil/ amplasarea fata de aliniament: cladirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulatia pietonala sau carosabila/ inaltimea maxima admisa: conform necesitatilor tehnice si normelor specifice se propune un nivel de inaltime max. P+3 /procentul de acoperire a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate/ echiparea cu utilitati a zonei: apa si canalizare/ circulatia pietonilor si autovehiculelor: se vor face din strazile: Crisului, Oltului, Stretului si Tarnavei/ mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu sau in regie proprie

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

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

#### PENTRU INFORMARE

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

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

#### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

**MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARI DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.**

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

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

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

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

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

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

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

a) certificatul de urbanism (copie);  
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau       salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protectia civila - ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

\_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

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

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)  
prin Consilier juridic cu atributii delegate  
Scîrlet Dorian

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)  
pentru Arhitect Sef,  
Sef Serviciul Urbanism,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;

- Primăria Municipiului .....

- Primăria Orașului .....

- Primăria Comunei .....

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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului .... al municipiului București

- primar.

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



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau | România  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT</b>		
Intrare Nr.	26377	
Ziua.....	16 luna..06.....	Anul 2023

Nr. raport: 16.3 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului,

nr. 26, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**54.000 EUR, echivalent a 266.425 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 12.06.2023		
Data inspectiei	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Crisului, nr cad. 36261 si nr cad.36256		
Deschidere	53,72 ml la str. Crisului și 51,38 ml la nr cad. 36256		
Suprafața teren	exclusiv	1.999 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren Intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>54.000 EUR</b>		<b>266.425 LEI</b>
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	Informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
	E 85	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	str. Crisului si nr cad. 36256	Drum pietruit	public
Observații/ipoteze semnificative speciale	-		
Mentiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma Inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigel - <b>Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;</b>
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30378 (nr vechi 4254), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30378 ( nr vechi 4123).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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 cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 34788/17.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipozeze semnificative speciale** *Nu sunt.*

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

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

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV**

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 34788/17.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.999 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Crisului, nr cad 36261; la S- nr cad 30379, la N- nr cad 36256, La E- nr cad 33839; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau, nr. cadastral 30378, înscris în CF 30378, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

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

**Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

- o Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- o Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- o Suprafața terenului: S = 1.999 mp suprafața măsurată
- o Deschiderea la stradă: 53,25 ml la str. Crisului și 51,38 ml la nr cad. 36256
- o Dimensiuni: conform extras CF
- o Înclinare: plan / drept
- o Formă: regulată (conform extras CF)
- o Acces:

**ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:**

E 85	Drum asfaltat	public
<b>IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:</b>		
str. Crisului și nr cad. 36256	Drum pietruit	public

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



*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

**Date privind  
impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței Imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ☞ **Forma și deschidere:** dreptunghiulară, regulată, D = bilaterală: 53,72 ml la str. Crisului și 51,38 ml la nr cad. 36256 (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficiența, asezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurire, etc;

În anexe sunt prezentate informațiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

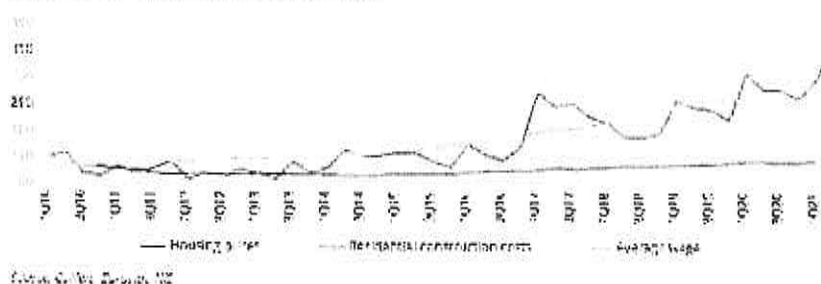
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

#### PREVIZIUNI

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

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



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

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**54.000 EUR, echivalent 266.425 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 54.000 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**54.000 EUR, echivalent 266.425 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

#### PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

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

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

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

#### FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILA (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚA (mp)	1999 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
SUPRAFATA (mp)	1999 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<i>Elemente specifice tranzactiei</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietatii</i>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 26, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1999 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat	pietruit
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
<b>COMPARABILITATE GLOBALA</b>					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<i>Proprietatea subiect</i>	<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>			
		<b>54.000 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>266.425 lei</b>	
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ			
			4,9338 lei/€ (curs BNR)		

## ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

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

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4585 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând 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 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 54.000 EUR, echivalent a 266.425 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

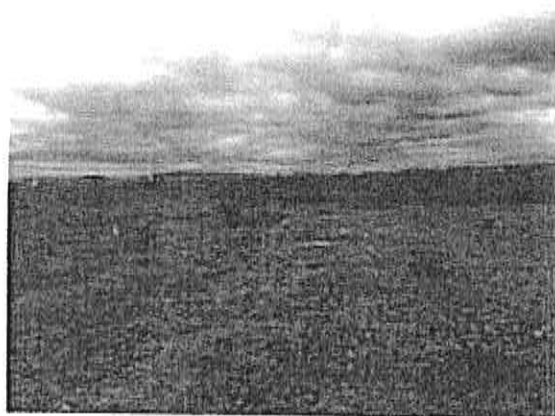


Anexa nr. 2 - Fotografii:

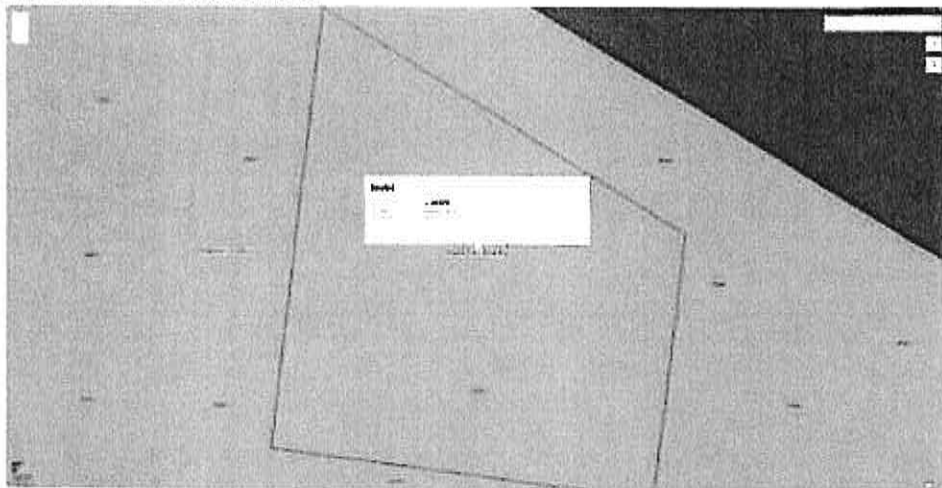
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
 Comparabile teren utilizate in grila de piata  
 Comparabila teren A

×
ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

-

**100.000 €**  
Pret initial

**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie: **Vânzare**  
 Tip proprietate: **Teren intravilan**

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4by.html>

**Etichete**

**Contacte (1) ^** +

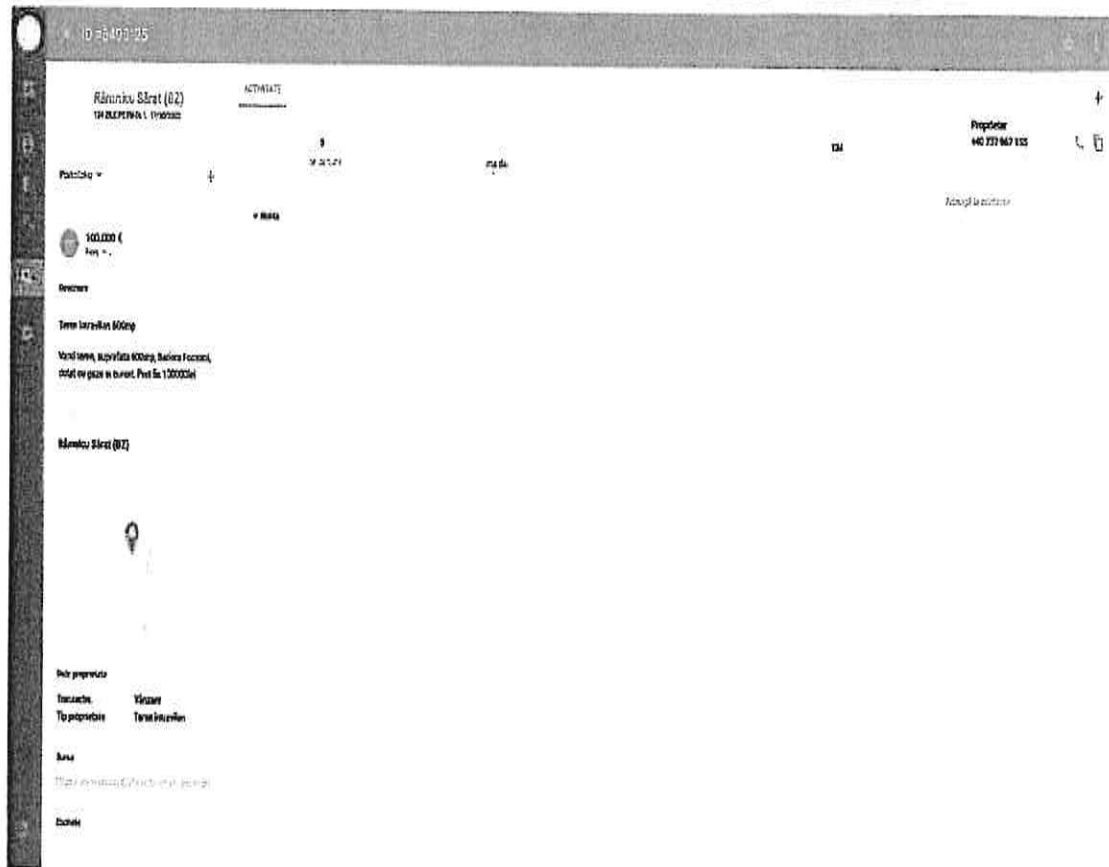
**Proprietar**  
 +40 737 967 155 ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

📍 [Izumu Ramnicu Sarat](#) 📍 [Vezi pe harta](#)

021 4034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔖 Adauga lista ?

📧 Soliciteaza informatii

📌 Fa oferta

👁️ Vizualizari: 304

🚩 Raportoaza

**Cristian**

👁️ Vezi toate anunturile

📧 Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozite, berzinarie, motel.

📞 Tel:

👁️ Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

021 4034379

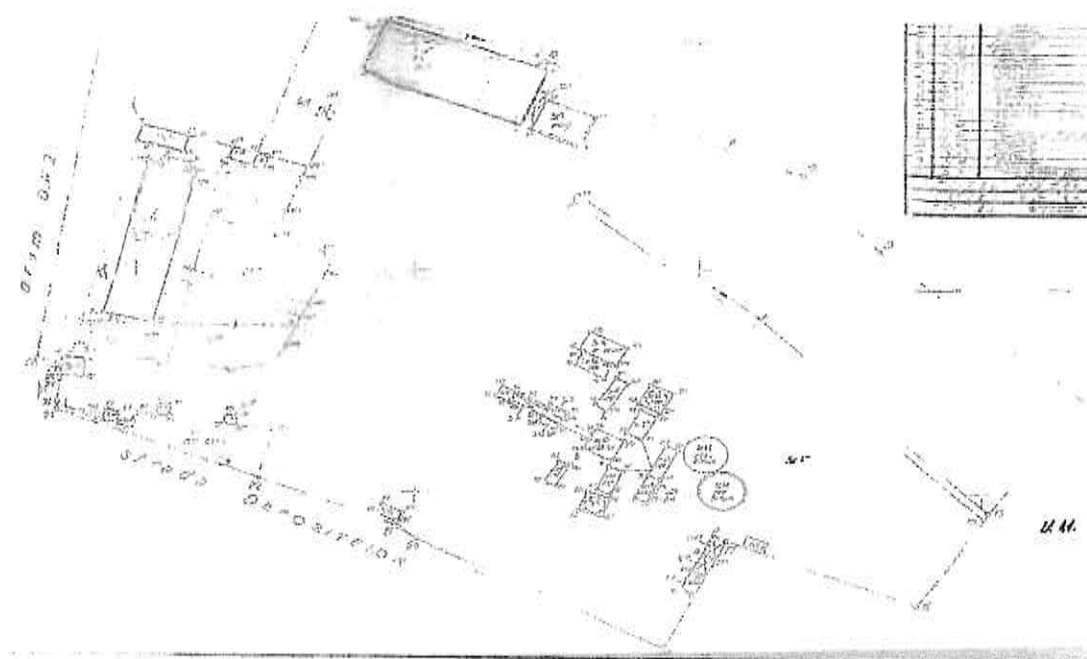


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25p833id173p7e9h28e1f8dae909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mu-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

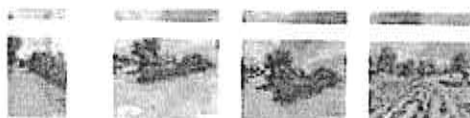


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzau Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prieticoa pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua tel  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispono de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vezi detalii pe [www.maximo.ro](http://www.maximo.ro)

0786829948

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto ?

Compartaza aceasta oferta

Fa oferta

Vizualizari: 106

Raportaza



Papalici Alexandru

Telefon validat  
 Vezi toate anunturile

Trimite

Distribuie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e938e4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, Intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Pornit 27 mai 2023

Teren de vanzare

141 000 € Prețuri negociabile

VINE UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extinșion / Intravilan

Suprafața utilă: 4 635 m<sup>2</sup>

(P) VideXL: Mobila perfectă pentru stilul tău

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2. Este situat în Râmnicu Sărat, str. fraternității nr1, terenul se poate parcea în funcție de cerințe. Prețul este de 30 euro m2.

ID: 252628702

Vizualizări: 2410

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLlov.html?>

30 E/mp, str. Fraternității, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din aprilie 2014  
Activ pe 10 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest tip văzător >



LOCALIZARE

📍 Râmnicu Sărat,  
Buzu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓



Pe OLX din aprilie 2023



PRELUCRATAI



## Anexa nr. 5 – Documente

3

*Orăscu SG*

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău.

Nr. cerere 34768  
Ziua 17  
Luna 03  
Anul 2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30378 Râmnicu Sărat

Car. verificare  
10067201506



## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:4254  
Nr. cadastral vechi:4123

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focșani, Sos Focșani, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30378	Din acte: 459,160 Măsurată: 1,979	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se înființează cartea funciară nr. 4254 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4123 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobândit prin fara titlu	A2
H.G. nr. 1548, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, tota: actuale 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sarat	A1
Cerare nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1

## C. Partea III. SARCINI

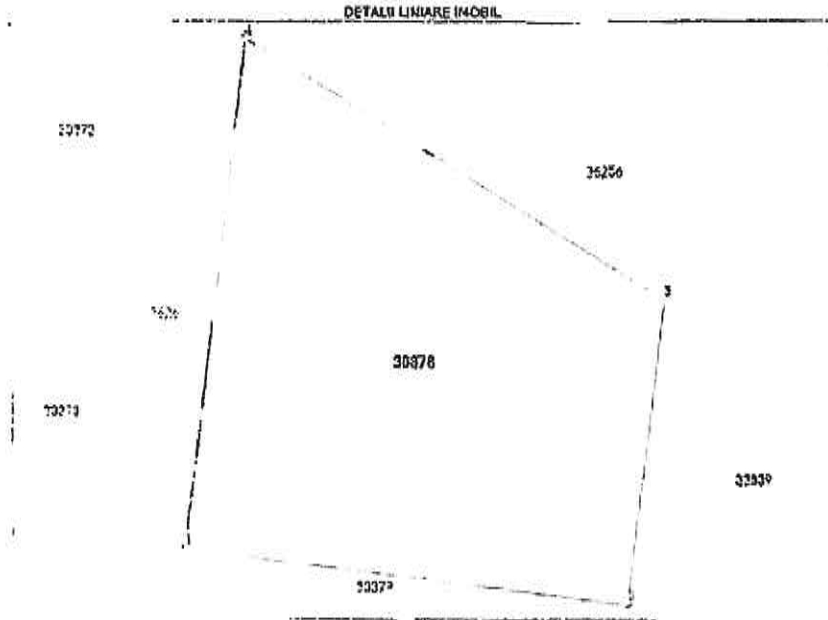
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 30378 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
30378	Din acte: 459.100 Masurata: 1.999.	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intre vilen	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	1.999		35		

Lungime Segmente

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

Punct Inceput:	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	48.488
2	3	32.242
3	4	51.381
4	1	53.725

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Carte Funciară Nr. 30378 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, prin semnătură plografă, cu accentul expras sau procedural al instituției publice ori entității care a emisul, prezentarea acestui extras.

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

Data și ora generării,

17/03/2023, 10:38

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 33441 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE \_\_\_\_\_

\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cristian Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22,24,26  
59 61 63 str. Oluhii nr. 78.80.82 84 95 str. Sireului, nr. 90 si str. Turnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona (Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiului Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism, zona de unitati industriale depozite si prestari-servicii  
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC;

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focșani:

*Permisiuni:* se pot realiza toate tipurile de construcții cu destinația de „unități industriale deosebite, prestări servicii și activități complementare sediului firme și al comerțului specializat alimentație publică, prestați servicii oriș fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnice”, iec construcțiile vor avea volumul și înălțimea compatibilă cu caracterul zonei.

*Condiționări și restricții:* toate tipurile de construcții, realizate cu voința reședințarilor servitorilor de salubitate - publică - rezidențiale - trebuie să respecte regulile tehnico-șantare sau să se comunice în vedere, precum și a exigențelor în vigoare la data încheierii actelor de autorizare, stabilită în aplicarea, în vederea luării în considerare a interesului sanitar al populației și protecția mediului înconjurător permanent. Construcțiile și amenajările înconjurabile cu înălțimea stabilită în zona respectivă, prin PUZ, amplasarea lor de drumurile publice se interzic amplasarea către drumurile publice și activităților care, prin natura lor, au un aspect desigur amenajării și de amenajare; clădirile vor fi dispuse și amplasate în funcție de soluția arhitecturală adoptată, amplasarea în fundul parcelei nu va afecta circulația în zona și accesibilitatea, înălțimea maximă admisă conform indicațiilor tehnice și normelor speciale se precizează în regulile de înălțime max. P+3, înălțimea de construcție a terenului se stabilește în baza unui studiu de stabilitate, care, având în vedere condițiile de stabilitate și condițiile de siguranță și autoconștientare, se vor realiza din stăruie; Căminul, Școala și Târnavel mod de proiectare și execuție autoritate în domeniul său de competență.

*Obținerea* actelor de urbanism și proiectelor conexe se vor fi avute în vedere în proiectare, documentația tehnică D.T., se va prezenta în vederea obținerii autorizației de construire și prezentată conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, precum și cererile de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 sau în cele care sunt prezentate cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și recepționate în baza Legii nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnica de calitate a proiectelor, execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată asigurare acces auto și înălțimea la strada asigurarea și proiectelor minime de acces și pe planșule conform H.G. nr. 125/1996 se vor respecta prevederile privind dispoziția și înălțimea, a rețelelor și dispozițiilor obligatorii la amplasarea construcțiilor, iar în cazul în care se vor avea în vedere prevederile art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor avea în vedere regulile de însușire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în ceea ce privește obținerea și prezentarea actelor de urbanism și proiectelor conexe. În cazul în care se vor avea în vedere prevederile art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 16, alin. 1 și art. 17, alin. 4, din Legea nr. 372/2009 privind performanța energetică a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada de emitere a proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010, pentru situațiile care vor rezulta derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Bariera Focșani, rezolvare anterior, peșcașul și soluția un alt certificat de urbanism în scopul elaborării proiectului și coordonării unei documentații de urbanism în PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarării<sup>4)</sup> pentru/investiție;  
**PENTRU INFORMARE**

<sup>4)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei cereri/solicitației, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism are în vedere autorizarea de construire, desființare și/sau conform directivă de executare lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrurilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa instanței competente pentru protecția mediului.

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU str. Democratiei nr. 11, Buzău cod 120018

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de resort pentru a consulta și analiza și să decida, după caz, încredințarea/incredințarea proiectului în vederea publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrurilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la instanța competentă pentru protecția mediului în vederea efectuării inițiale a investigației și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a proiectului privind impactul de mediu și/sau a procedurii de evaluare adecvată și/sau a procedurii de evaluare adecvată:

în situații în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește existența efectelor impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a modifica acest fapt notificând administrația publică competentă cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea execuției lucrurilor de construcții.

În situații în care, după emisia certificatului de urbanism și/sau pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la începerea realizării a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CERERE DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz SA / Retele Buzau       ...  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica - SDAE Buzau       salubitate - SC RER Ecologic Service SA  
 eliberare cu energie termica       transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

Alte avize/acorduri:  ...

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protectia civila - ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

\_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/avizul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR<sup>\*\*\*</sup>,  
 (functie, numele, prenumele si semnatura)  
 Clujan Sara Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 prin Consilier juridic cu atributii delegate  
 Scriet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF<sup>\*\*\*</sup>  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 pentru Arhitect Sof:  
 Sef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Teodorescu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

In conformitate cu prevederile Legeii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_,

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

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

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

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

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistriței nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT		
Intrare Nr.	36380	
Ziua	Luna	Anul
16	06	2023

Nr. raport: 16.4 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului,  
nr. 59, jud. Buzau

**Cient si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mandricel', written over the bottom right portion of the circular stamp.

## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării.....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale.....	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor</b> .....	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor</b> .....	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății</b> .....	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe</b> .....	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	15.06.2023 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 12.06.2023	
Data inspectiei	12.04.2023.	
Data evaluării	12.04.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, Jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Crisului, nr cad. 36261	
Deschidere	35,50 ml la str. Crisului	
Suprafata teren	exclusiv	1.651 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIATĂ estimată	<b>44.600 EUR</b>	<b>220.047 LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul	Informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funclara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.	
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:	
	E 35	Drum asfaltat public
	IAR APOI PRIN:	
	str. Crisului	Drum pietruit public
Observatii/ipoteze semnificative speciale	-	
Mentiiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>	
Diferențe constatate în urma inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBIM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30374 (nr vechi 4246), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30374 ( nr vechi 4119).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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 inspekțate părțile ascunse ale clădirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37463/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37463/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.651 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la E- str. Crisului, nr cad 36261; la S- nr cad 32615, la N- nr cad 30373, la V- nr cad 30367; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau, nr. cadastral 30374, înscris în CF 30374, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- o Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- o Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar si spatii industriale / comerciale.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale în apropiere	Unitati de Invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

#### Caracteristici fizice:

- o Suprafața terenului: S = 1.651 mp suprafața măsurată
- o Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Crisului
- o Dimensiuni: conform extras CF
- o Înclinare: plan / drept
- o Formă: regulată (conform extras CF)
- o Acces:

#### ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 25	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

str. Crisului	Drum pietruit	public
---------------	---------------	--------

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)
Nr. 33441 din 06.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*)1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul
sectorul, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl., sc., ct., ap.,
telefon/fax, e-mail, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul, sectorul, cod postal 125300, str. Crisul nr. 22, 24, 26,
59, 61, 63, str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Strazului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr., bl.,
sc., et., ap., sau identificat prin\*)3) Nr. cadastrale vechi: 4125,
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Territurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Territurile sunt destinate cu drept de constructii de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in ligele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Destinatia stabilita in documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii
P/P+1/P+2/P+3 conform P.U.2 cartier Bariera Focani
Nu sunt reglementari speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informati extractate din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focani:
Permisul se va realiza pe baza planului de constructii cu destinatia de unitati industriale, depozite, prestari servicii si dotari
complementare, uzul terenului comercial, servicii alimentare publice si/sau servicii de prestari servicii, uzul de
constructii si amenajari care sa se realizeze in conformitate cu planurile tehnice de constructii sau orice alt plan tehnic
si/sau tehnic aprobat in acest scop.
Conditii si reguli de constructii: toate constructiile si/sau instalatiile trebuie sa respecte si sa fie in conformitate cu toate actele
tehnice de constructii sau orice alt plan tehnic aprobat in acest scop.
Inlocuirea, repararea si/sau modernizarea constructiilor existente, amenajarea si/sau modernizarea terenurilor si/sau amenajarea
si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii
si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe
terenurile de constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii.
Inlocuirea, repararea si/sau modernizarea constructiilor existente, amenajarea si/sau modernizarea terenurilor si/sau amenajarea
si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de
constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea
amenajarii pe terenurile de constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii.
Inlocuirea, repararea si/sau modernizarea constructiilor existente, amenajarea si/sau modernizarea terenurilor si/sau amenajarea
si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de
constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea
amenajarii pe terenurile de constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii.
Inlocuirea, repararea si/sau modernizarea constructiilor existente, amenajarea si/sau modernizarea terenurilor si/sau amenajarea
si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de
constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii, amenajarea si/sau modernizarea
amenajarii pe terenurile de constructii si/sau amenajarea si/sau modernizarea amenajarii pe terenurile de constructii.

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

PENTRU INFORMARE

\*)4) Se va emite certificatul de urbanism conform cererii solicitantului, formulata in cerere.
Certificatul de urbanism nu este loc de autorizatie de constructii/dezafectare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.
4. OBIECTUL ALE TITULULUI CERERII/CERTIFICATULUI DE URBANISM:
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantul sa se
adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:
MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA
PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei nr. 11, Buzau, cod 120018.

**Caracteristici juridice:**

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

**Caracteristici economice:**

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

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

-

**Date privind impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAZE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza Interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ☞ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, regulată, D = unilaterala: 35,50 ml la str. Crisului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutul de cultură;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

## Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe plata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat în scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

*\* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

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

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

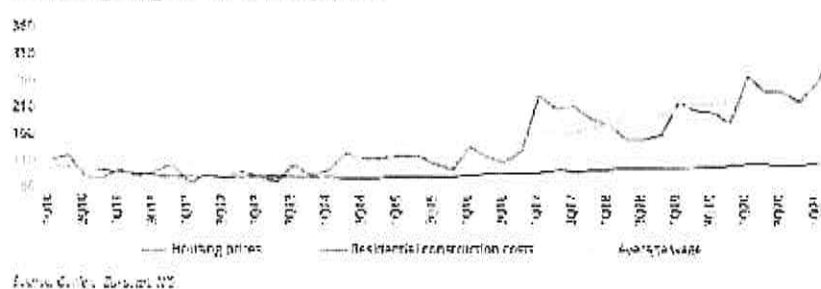
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara crestere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

#### **PREVIZIUNI**

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

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



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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenurile libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

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

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări întrucât.
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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
  - Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crbului, nr. 59, Jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruț	pietruț	asfaltat	asfaltat	pietruț
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	intravilan	Intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA**  
**ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4585 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 59, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<b>Caracteristici fizici</b>					
SUPRAFATA	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4585 mp
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat	pietruit
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<b>SUPERIOARĂ</b>		0	1	1	0
<b>SIMILARĂ</b>		10	8	9	9
<b>INFERIOARĂ</b>		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
Comparabila C	32 €/mp	<b>SUPERIOARĂ</b>			
Comparabila A	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
<i>Proprietatea subiect</i>	<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>			
		<b>44.600 €</b>		<b>echivalent a 220.047 lei</b>	
Comparabila B	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
Comparabila D	24 €/mp)	<b>INFERIOARĂ</b>			
		4,9338 lei/€. (curs BNR)			

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

## PROPRIETATEA COMPARABILA A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILA B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILA C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILA D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

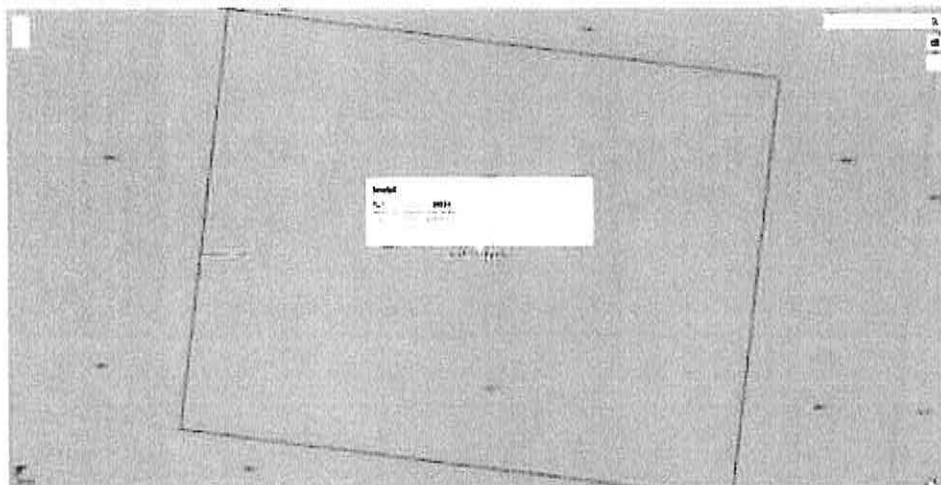
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

**100.000 €**  
Pret initial

**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**

**Date proprietate**

Tranzactie: **Vânzare**  
 Tip proprietate: **Teren intravilan**

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDjy4by.html>

**Etichete**

Contacte (1) ^ +

**Proprietar**  
 +40 737 967 155 ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDjy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic

ID: 54490125

Râmnicu Sărat (BZ)  
100.000 €

Proprietar  
400 727 907 125

100.000 €  
Pret

Teren intravilan 1000mp

Vand teren, marfata 600mp, Buftina Focului, cablu cu gaze si canal. Pret 100000lei

Linkuri  
Râmnicu Sărat (BZ)

Activitati

Tip proprietate  
Teren intravilan

Mapa



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta

0214034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișe ?

Contamarea imobiliara

Fa oferta

Vizualizari: 304

Reporteaza

Cristian

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986.0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere in DN E85, la lacura din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozite, benzinarie, motel.

Tot

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0214034379

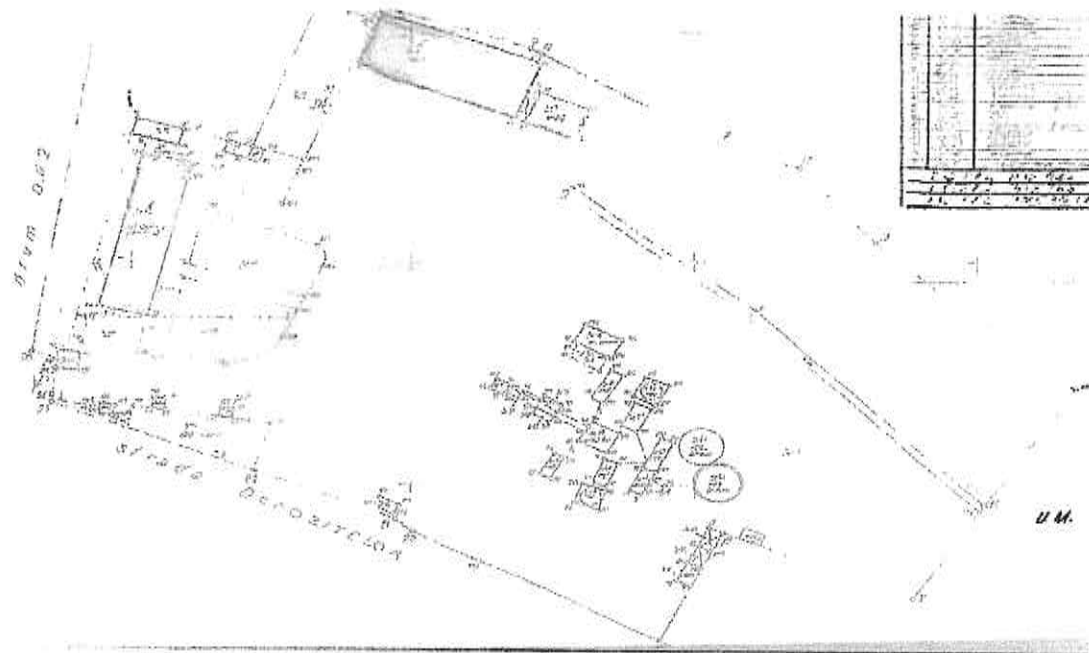
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-iud-buzau/25f833id173g7e9h28e1f8dqe909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic



Foto din anunt

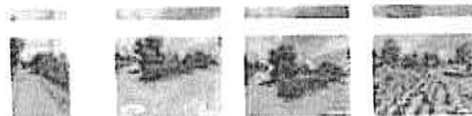


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzau Ramnicul Sarat



Descrierea

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pititico pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vazi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Compartă la /

Fa cota

Vizualizat: 100

Reportaza



Papalci Alexandru

Telefon verificat  
 Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

Foto din anunt





Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Prețul e negociabil

VRU UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan Suprafata utila: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2  
Este situat in Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr1, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Pretul este de 30 ouro m2

ID: 332326102

Vizualizări 2610

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

**Radu**  
Pe OLX din aprilie 2014  
Act v pe 13 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

Trimite mesaj

Mai multe anunturi de la acest vânzător >



LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat-  
Buzui



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾



PUBLICITATE



## Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 30374 Râmnicu Sărat

Fișă cad.: 37463  
Zonă: 23  
Lot: 33  
Anul: 2023



Semnat : cu semnatura  
electronică extinsă, cf. L  
465/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi: 4246  
Nr. cadastral vechi: 4119

## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Str. Crisului, nr. 59

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30374	În acte: 159,100 Măsurata: 1.651	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: Se înființează cartea funciară nr. 4246 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4119 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale, dobândit prin fără titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr. 13115/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): B1 întăbulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRĂT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fără titlu	A1
37463 / 23/03/2023 Act Administrativ nr. 229, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT; B3 se notează actualizare adresă-Crisului, nr. 59	A1

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

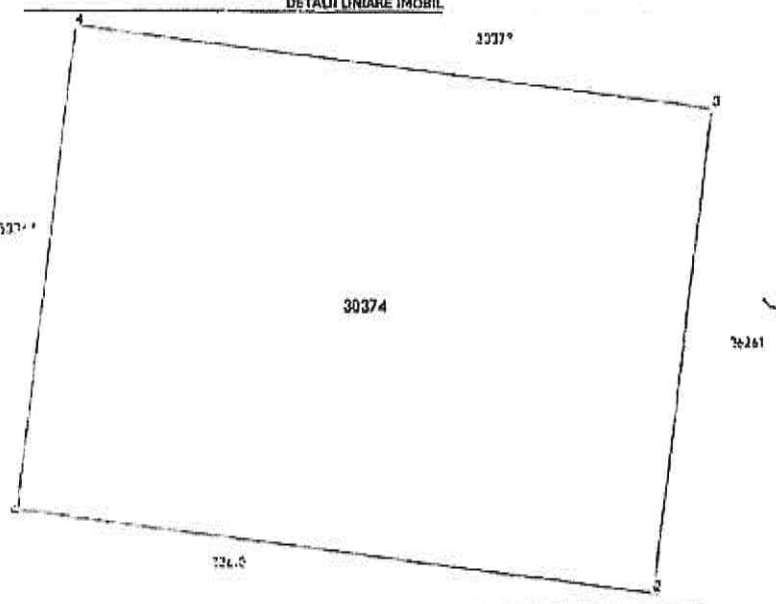
Carte Funciară Nr. 30374 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30374	Lin acte: 459.100 Masurată: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Față	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651				

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.498
2	3	35.505
3	4	46.497
4	1	35.495

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

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

Carte Funciară Nr. 30374 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
28-03-2023

Asistent Registrator,  
MARIA TESLĂ

Referenț

Data eliberării,  
04.04.2023

(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
și semnătura

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

\*\*) \_\_\_\_\_

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

reprezentat prin primar Ci Jian Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
 sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22, 24, 26,  
59, 61, 63, str. Ohului nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Sirendui nr. 90 si str. Turnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_,  
 sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) 3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4220, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale depozite si prestari-servicii  
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informații externe din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Pocieni:

Permisulul se va realiza toate activitățile de construcții cu destinația de unități industriale, depozite, prestări servicii și dotări complementare (găsiți, pârâni și alți construcții specializate alimentare publică, gazează unităților de prestări servicii, etc.) de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnice. Aceste construcții vor avea valoare simbolică și vor fi echipate cu caracterul zonei.

Condiționări și restricții: amenajările de construcții, servicii, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică și a cerințelor tehnico-efective sau ale de comunicație rutiere, precum și a actelor legale nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zăpezilor, siguranța oamenilor și protecția mediului, interdicții permanente, construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ amplasarea și a drumurilor publice se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care prin natura lor au un aspect dezagregabil sau datorat vârstă de înaintare, clădirile vor fi dotate cu amenajări sau rezerve în vederea de soluții arhitecturale adaptate, amplasarea în limita parcelei și în direcția circulației pietonale sau corosabilită, materială și apă caldă, conform necesităților tehnice și normelor specifice și primăriei în regiile de înălțime max. P+3 și terenul de expozare și terasament se stabilizează în baza unui studiu de stabilitate, care va avea ca obiectiv și consolidarea fundațiilor și autovehiculelor, se vor juca din suprafața terenului, Străzilor și Terenurilor și a terenurilor și a societății autorizată în domeniul său în funcție de lege.

Obiectivele și scopurile de natură urbanistică și tehnică în vederea proiectării documentația tehnică D.T., ce se va realiza în vederea urbanizării de construcție va fi elaborată și prezentată conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată și reglementările tehnice de aplicare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corelate cu cerințele de aplicare stabilite de proiectanți și rezimate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și exportare tehnică de calitate a proiectelor a executat lucrărilor și a construcțiilor, completarea și actualizarea asigurare acces auto și pietonal la strada și teren și proiectelor anuale de planuri și planșe conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retroscinderilor și distanțelor minime pentru suprafața prevăzută de art. 22, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2006 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 30/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor respecta prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. 1, și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2001 privind regimul energiei a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada înscrinării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 pentru stabilirea condițiilor care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Bariera Pocieni rezimate actelor bugetari și va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizului și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUG care să reglementeze publicitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 359/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/intruvent:

#### PENTRU INFORMARE

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform rezizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu dă loc de autorizare de construire/deșănțare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU str. Democrției nr. 11 Buzău cod 120018.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/327/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a se consulta și să decida, după caz, înscadrarea/nemiscadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfăcerea cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului, stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii termenii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și a procedurii de evaluare ulterioare.

În urma evaluării inițiale a necesității privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și a evaluării ulterioare, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, nu se parevenit dovedirea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) doada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/199) republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/despintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C       D.T.O.F.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:  \_\_\_\_\_

- alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau
- canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications
- alimentare cu energie electrica - SDRP Buzau       salubritate - SC RER Ecologic Service SA
- alimentare cu energie termica       transport urban - SC TUC SA Rem. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu - ISU Buzau       protectia civila - ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale trimitatoarelor taxe (copie)

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

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

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

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)  
prin Consilier juridic cu atributii delegate  
Scirlet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*),  
(numele, prenumele si semnatura)  
pentru Arhitect Sef,  
Sef Serviciul Urbanism,  
ing. Teodorescu Dragos Daniela

*(Handwritten signature)*

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

17.06.2023

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

- \*1) Numele și prenumele solicitantului.
- \*2) Adresa solicitantului.
- \*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
- \*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- \*) Se completează, după caz:
  - Consiliului județean;
  - Primăria Municipiului București;
  - Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
  - Primăria Municipiului .....
  - Primăria Orașului .....
  - Primăria Comunei .....
- \*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
  - primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.
- \*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

4/4



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)



Nr. raport: 16.5 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului,  
nr. 61, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 61, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării.....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale.....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completa în data de 12.06.2023		
Data inspecției	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 61, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Crisului, nr cad. 36261		
Deschidere	35,50 ml la str. Crisului		
Suprafața teren	exclusiv	1.651 mp suprafața măsurată	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosință arabii, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>44.600 EUR</b>	<b>220.047 LEI</b>	
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
	F 85	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	str. Crisului	Drum pietruit	public
Observații/ipoteze semnificative speciale	-		
Mențiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

**Cu deosebită considerație,**

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigél - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 61, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30373 (nr. vechi 4244), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30373 ( nr vechi 4118).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37465/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea Imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

##### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37465/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.651 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabii, învechit la: la E- str. Crisului, nr cad 36261; la S- nr cad 30374, la N- nr cad 30372. La V- nr cad 30366; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 61, jud. Buzau, nr. cadastral 30373, înscris în CF 30373, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

##### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

##### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar si spatii industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

##### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

##### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 1.651 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Crisului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
F 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Crisului	Drum pietruit	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primarul Cristian Cirin-Valestin  
cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Cristutii nr. 22, 24, 26,  
59, 61, 63, str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Strelui nr. 90 si str. Tarnavel nr. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) 3) Plan de intabulare in zona (Nr. cadastrale vechi: 12,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

### SE CERTIFICA:

**1. REGIMUL JURIDIC:**  
Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

**2. REGIMUL ECONOMIC:**  
Categorisita astfel: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, de uzitate si prestari servicii  
P/P-1, P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focului  
Nu sunt reglementari speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informati extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. Bariera Focului  
Permisului sa pot realiza toate activitatile de constructii cu destinatia de activitati industriale, servicii, prestari servicii si activitati de servicii in cadrul terenului respectiv. Activitatile de constructii sunt realizate in conformitate cu planurile de constructii aprobate de catre Consiliul Local de Urbanism si Constructii sau de catre Consiliul Local de Urbanism si Constructii al Municipiului Ramnicu Sarat, in baza planurilor de constructii aprobate de catre Consiliul Local de Urbanism si Constructii al Municipiului Ramnicu Sarat. Activitatile de constructii sunt realizate in conformitate cu planurile de constructii aprobate de catre Consiliul Local de Urbanism si Constructii al Municipiului Ramnicu Sarat. Activitatile de constructii sunt realizate in conformitate cu planurile de constructii aprobate de catre Consiliul Local de Urbanism si Constructii al Municipiului Ramnicu Sarat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopuri declarate\*) pentru/destinat:

### PENTRU INFORMARE

\*) A Se actualizeaza certificatul de urbanism conform rezultatului solicitantului, formulat in cerere.

Certificatul de urbanism nu este loc de autorizatie de constructii/realizare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

### 4. OBSERVATI ALI LE TITUL ARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZASTRELE DURABILE, AGENZIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI SI AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Demostoclei nr. 11, Buzau, cod 12002.

*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

**Date privind  
impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea piețel specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertel (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ✔ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ✔ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ✔ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ✔ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ✔ **Forma si deschidere :** dreptunghiulara, regulata, D = unilaterala: 35,50 ml la str. Crisului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a Inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltării de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertel (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficiență, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

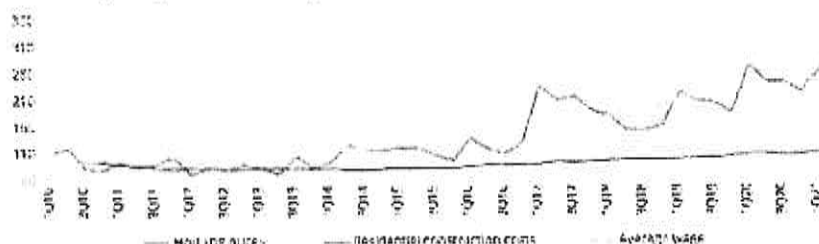
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

#### PREVIZIUNI

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

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



Sursa: Colliers Romania, IQE

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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

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

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

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

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Crisului, nr. 61, Jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sarat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat	pietruit
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unkar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<b>Elemente specifice tranzacției</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similăr	similăr	similăr	similăr
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<b>Elemente specifice proprietății</b>					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 61, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sarat, str. Fraternității, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<b>Caracteristici fizici</b>					
SUPRAFATA	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	pietruit	pietruit	asfaltat	asfaltat	pietruit
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
<b>COMPARABILITATE GLOBALA</b>					
Comparabilă C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabilă A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<i>Proprietatea subiect</i>		<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>		
Comparabilă B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabilă D	24 €/mp	INFERIOARĂ			
			44.600 € echivalent a 220.047 lei		
			4,9348 lei/m <sup>2</sup> (curs BNR)		

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
- Au fost reținute în analiză acele elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elefor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elefor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elefor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similare), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar elefor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

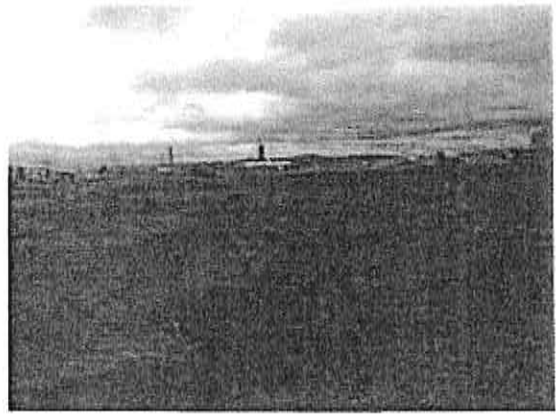


Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



**Anexa nr. 3 – Localizare in zona**



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



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

✕
ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

**100.000 €**  
Pret initial

**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**

**Date proprietate**

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...>

**Etichete**

**Contacte (1) ^** +

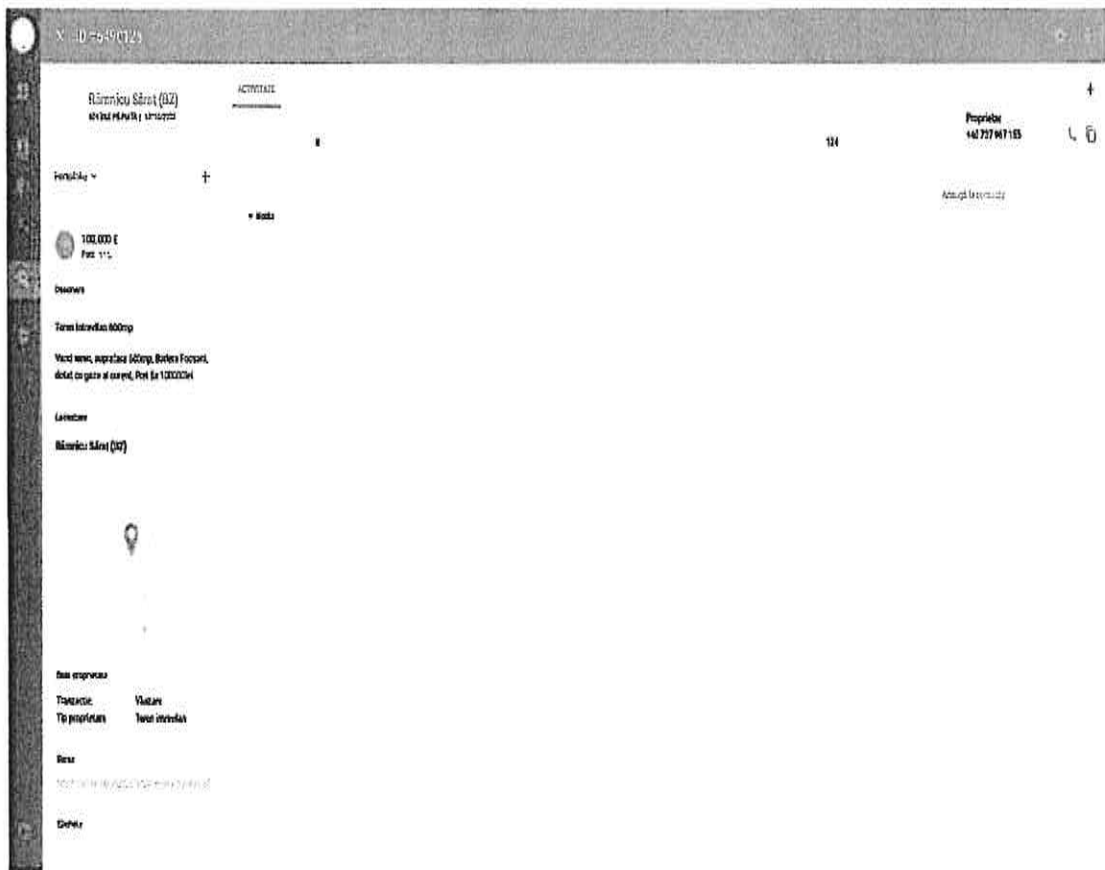
**Proprietar**  
+40 737 967 155

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID#y4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta

0214034379



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adresa este ?

Compartimentul este ?

Fa oferta

Vizualizări: 304

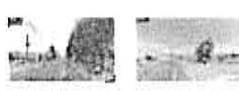
Reportează

Cristian

Vezi toate anunțurile

Amareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la ieșire din orașul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se află trei construcții demoliabile. Ideal depozit, benzinărie, motel.

Tot

Vezi detalii pe [www.romuno.ro](http://www.romuno.ro)

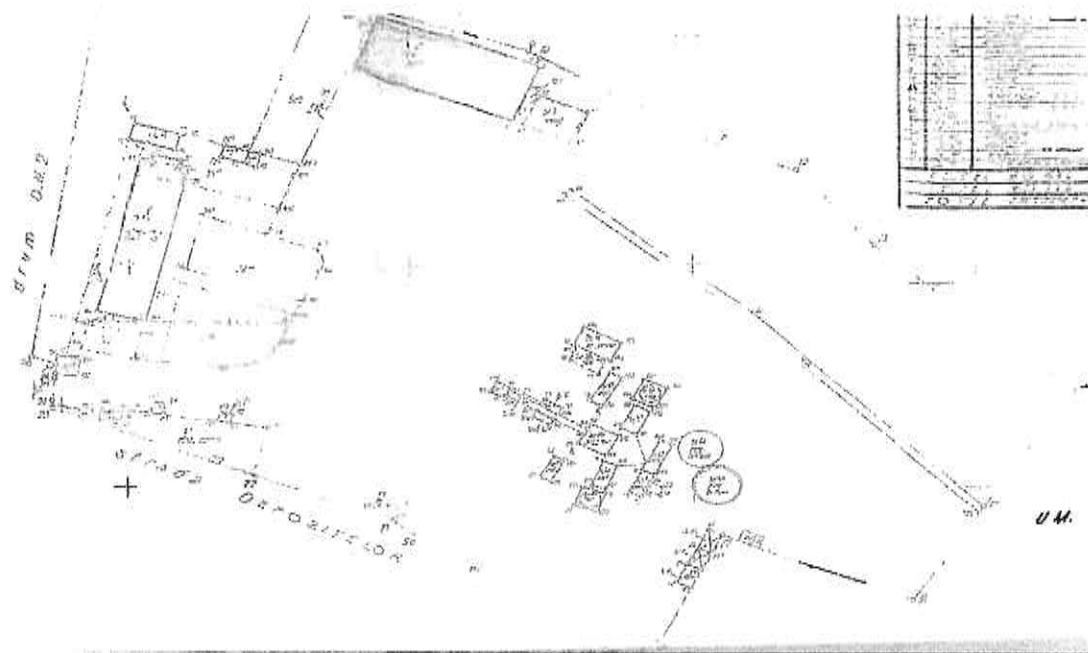
0214034379



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25f833id173f7e9h28e1f8dfe909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>  
 33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzau Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, da a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Compartază anunțul

Fa oferta

Vizualizări: 105

Raportează



Papalici Alexandru

Telefon validat  
 Vezi toate anunțurile

Trimiteți

Distribuie anunțul pe



700 Vile și Apartamente

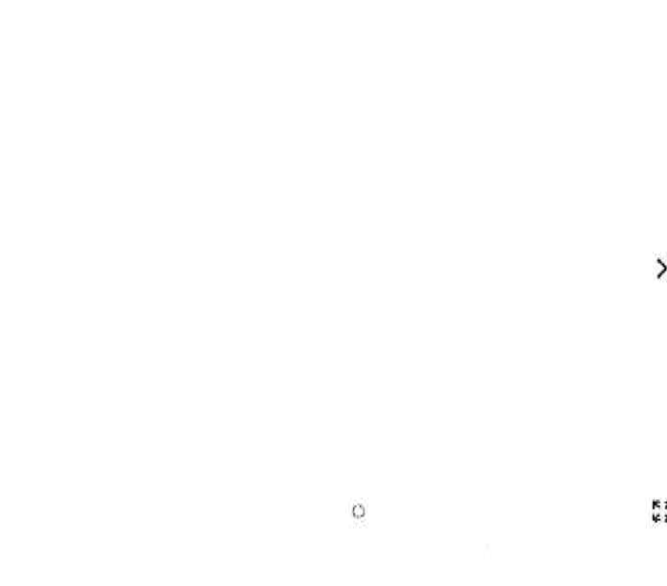
Amber Forest Ofertă de preț >

Foto din anunt





Comparabila teren D



Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică
  Extravilan / Intravilan; Intravilan
  Suprafata utila: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) VideoXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2.  
Este situat in Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii nr. 1, terenul se poate parcea in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 212928702

Vizualizări: 2410

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ



**Radu**  
Pe OLX din aprilie 2014  
Activ pe 10 aprilie 2023

☎ 072 361 1060

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, logic privind drepturile consumatorilor nu  
Aveți mai multe ✓



PUBLICITATE



## Anexa nr. 5 – Documente



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 30373 Râmnicu Sărat

1. 2000 2000  
2. 00 20  
3. 00 20  
4. 00 20



Semnat : cu semnatura  
electronică extinsă cf. L  
455/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi: 4744  
Nr. cadastral vechi: 4118

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Jud. Buzau, Str. Crisului nr. 61

Nr. Cri.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	30373		Din acte: 456,100 Măsurate: 1.651	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se înființează cartea funciara nr. 4244 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4118 descris la P/A+1, rezultat din uezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale., dobândit prin fars titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 11 MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	A1
37465 / 23/03/2023 Act Administrativ nr. 228, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT; B2 se notează actualizarea adresei imobilului	A1

## C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

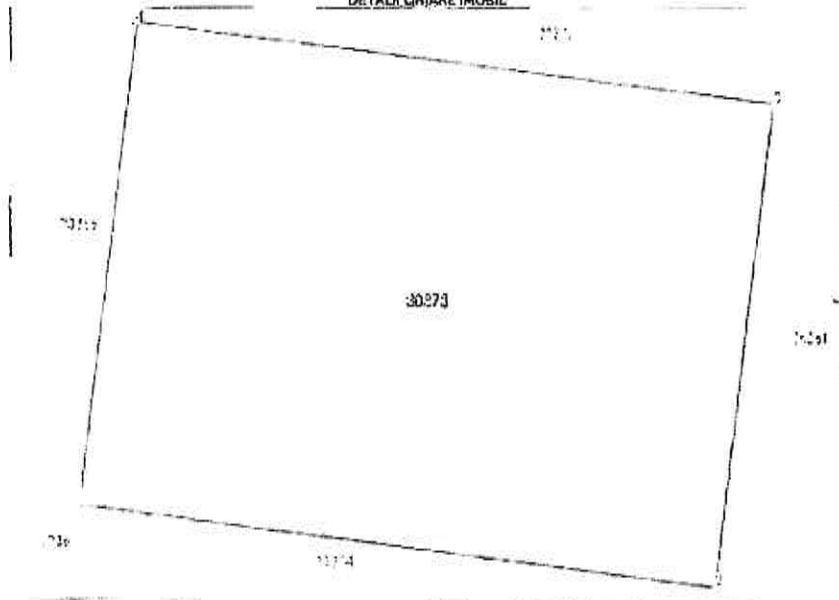
Carte Funciară Nr. 30373 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30373	Din acte: 459,100 Măsurata: 1.651	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Storeo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Sr. Crt	Categorie folosință	Intenșivitate	Suprafața (mp)	Tarlă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651	-	-	-	-

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46,497
2	3	35,504
3	4	46,497
4	1	35,504

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

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

Carte Funciară Nr. 30373 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
30-03-2023

Asistent Registrator,  
ALINA IORDACHE

Referent,

Data eliberării,  
04.04.2023

(parafă și semnătură)

(parafă și semnătură)

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 33441 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE \_\_\_\_\_

\*\*) \_\_\_\_\_

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

reprezentat prin primar Cristian Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22, 24, 26, 59, 61, 63, str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Siretului, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiului Ramnicu Sarat

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale depozite si restari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Buziaș Pârșeni:

Permisul se va realiza însoțit de planurile de construcții cu destinația de: unități industriale, depozite, prestări servicii și dotări complementare acestor tipuri și altele comerciale, societăți, alimentative publice, servicii unităților de prestări servicii, orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau alinierea riscurilor tehnice, fizice, construcțiile vor avea valențe simple și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționari și restricții: toate tipurile de construcții permise, cu condiția realizării serviciilor de utilitate publică, vor avea o înălțime tehnică stabilă sau cu înălțime variabilă precum și a acțiunilor Legii nr. 10/1995 privind rezistența stabilită, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sanitatea oamenilor și protecția mediului, încrederea permanentă, construcțiile și amenajările incompatibile cu înălțimea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ, amplasarea, ata de drumurile publice, se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care prin natura lor au un aspect de valabil amplasarea și de aliniament, clădirile vor fi dispuse și aliniament sau retrase în funcție de soluția arhitecturală adoptată, amplasarea în limita parcelei nu va afecta circulația teroanelor sau carosabilul înălțimea maximă admisă conform necesităților tehnice și normelor aplicative se propune să se înălțime max. P+3, terenul de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate realizat în conformitate cu cerințele și condițiile cerințele proiectelor și autoschidurilor: se vor face din stelele: Căminul, Căminul, Școlii și Terenul în mod de execuție cu o societate autorizată în domeniul său de activitate.

Obiectivele și scopurile de natură urbanistică și legală conexă ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică 12.1, ce se va realiza în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată repetat de către toate documentații tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele care conțin conținutul de licențe stabilite de societăți și rezulate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor a executării lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată ulterior acces auto și terenul la strada și toate proiectele minimale de 21- în versi și plantate conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind alinierea minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor, ata de proprietățile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de înscriere prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 înregistrat spre aliniament și înșurătorii, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi egală înălțime maximă 2,0 ml și gradul înălțimii al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 339/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor fi, este prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 322/2007 privind performanța energetică a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhivelor din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010, pentru situațiile care respectă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartierul Pârșeni, raionul Pârșeni, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism și scopul elaborării, utilizării și aprobării unei documentații de urbanism în PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/într-un scop:

**PENTRU INFORMARE**

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizatie de construire/definitivare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de definitivare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului.

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** nr. Democrat nr. 11 Buzău cad. 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelcadrarea problemei investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a proiectului privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la desfășurarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism nu se pornește derularea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată): Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizației de construire-desfășnare se vor prezenta în copie diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.F.       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDAE Buzau       salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sărat

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR\*\*\*,  
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)  
 Cirjan Surin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
 Scivlet Dorian

ARHITECT SRF \*\*\*  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 pentru Arhitect Șef,  
 Șef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Teodorescu Dragoș Daniela

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

17.06.2023

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

- \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

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

4/4



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
RM. SĂRAT  
Intrare Nr. 36892  
Ziua 16 luna 06 Anul 2023

Nr. raport: 16.6 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului,  
nr. 63, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 63, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**45.300 EUR, echivalent a 223.501 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale.....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind Impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT											
Data raportului	15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023											
Data inspecției	12.04.2023.											
Data evaluării	12.04.2023											
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772											
Tip proprietate	Teren Intravilan											
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 63, jud. Buzau											
Cod postal	125300											
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani											
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii											
Acces	str. Crisului, nr cad. 36261 și nr cad. 36256											
Deschidere	33,26 ml la str. Crisului și 7,88 ml la nr cad. 36256											
Suprafața teren	exclusiv	1.676 mp suprafața măsurată										
	Indiviz	-										
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT											
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF											
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur											
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>45.300</b>	<b>EUR</b>	<b>223.501</b> <b>LEI</b>									
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.											
Dreptul de proprietate	Considerat deplin											
Scopul	Informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului											
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.											
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.											
	<p style="text-align: center;">ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">E 85</td> <td style="width: 40%;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%;">public</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">IAR APOI PRIN:</td> </tr> <tr> <td>str. Crisului și nr cad. 36256</td> <td>Drum pietruit</td> <td>public</td> </tr> </table>			E 85	Drum asfaltat	public	IAR APOI PRIN:			str. Crisului și nr cad. 36256	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public										
IAR APOI PRIN:												
str. Crisului și nr cad. 36256	Drum pietruit	public										
Observații/ipoteze semnificative speciale	-											
Mentii	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>											
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-											



Mândricel

## 2. Declaratia privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



A handwritten signature in black ink that reads 'M. Mândricel'.

### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 63, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30372 (nr vechi 4242), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30372 ( nr vechi 4117).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <b>valorii de piață</b> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <b>valorii de piață</b> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>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.</b></p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare.</b></p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37469/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37469/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.676 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la E- str. Crisului, nr cad 36261; la S- nr cad 30373, la N- nr cad 36256 și 30364, La V- nr cad 30365; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 63, jud. Buzau, nr. cadastral 30372, înscris în CF 30372, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

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

**Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

- o Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- o Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spatii industriale / comerciale.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- o Suprafața terenului: S = 1.676 mp suprafața măsurată
- o Deschiderea la stradă: 33,26 ml la str. Crisului și 7,88 ml la nr cad. 36256
- o Dimensiuni: conform extras CF
- o Înclinare: plan / drept
- o Formă: regulată (conform extras CF)
- o Acces:

**ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:**

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

**IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:**

str. Crisului și nr cad. 36256	Drum pietruit	public
--------------------------------	---------------	--------

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.S.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
pe teritoriul situat pe strada Cristian Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul sectorul, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. sc., ct. ap., telefon/fax sc., c-mail sc., inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul sectorul, cod postal 125300, str. Cristului, nr. 22, 24, 26, 59, 61, 63 str Olteului nr. 78, 80, 82, 84, 95 str. Strazului nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. sc., ct. ap., sau identificat prin\*)3) Plan de încadrare în zona (Nr. cadastrului sector: 4123, 4124, 4173, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastru noi: 30370, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4238, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4236, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

**SE CERTIFICA:**

1. REGIMUL JURIDIC:  
*Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in ligile monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora nu este cazul*

2. REGIMUL ECONOMIC:  
*Folosi sa actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii PUP- 1/P+ 2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale*

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism si P.U.Z. Bariera Focsani:  
*Regulamentul de urbanism este un act juridic de drept public care are caracterul de act administrativ, fiind emis de un organ de putere publica, in numele si in interesul comunitatii. Regulamentul de urbanism este un act juridic de drept public care are caracterul de act administrativ, fiind emis de un organ de putere publica, in numele si in interesul comunitatii. Regulamentul de urbanism este un act juridic de drept public care are caracterul de act administrativ, fiind emis de un organ de putere publica, in numele si in interesul comunitatii. Regulamentul de urbanism este un act juridic de drept public care are caracterul de act administrativ, fiind emis de un organ de putere publica, in numele si in interesul comunitatii. Regulamentul de urbanism este un act juridic de drept public care are caracterul de act administrativ, fiind emis de un organ de putere publica, in numele si in interesul comunitatii.*

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*) pentru/intentia PENTRU INFORMARE

\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform cererii solicitantului, formulata in cerere.  
Certificatul de urbanism nu are loc de aplicare de construire/deșchidere și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.  
4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrilor de constructii - de constructii/de deschidere - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:  
MINISTERUL MEDIULUI SI DEGRADAREA PĂRĂMILOR - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - APROPRIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZAU, str. Republicii nr. 11 Buzau, cod 120016.

**Caracteristici juridice:**

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

**Caracteristici economice:**

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

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

-

**Date privind  
impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului Imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ☞ **Forma și deschidere:** dreptunghiulară, regulată, D = bilaterală: 33,26 ml la str. Crisului și 7,88 ml la nr cad. 36256 (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixtă), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe plata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

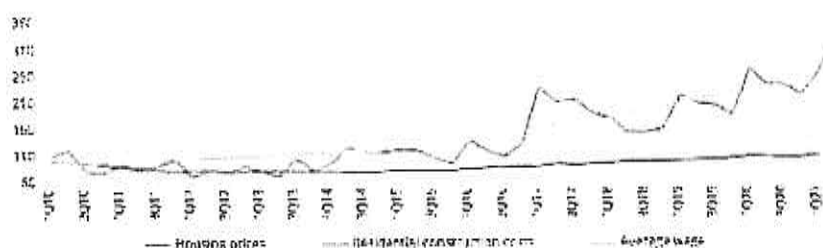
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieța a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

#### PREVIZIUNI

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

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



Sursa: Colliers, Eurostat, IFR

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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**45.300 EUR, echivalent 223.501 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 45.300 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea Informatiilor:**

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

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

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

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

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

**45.300 EUR, echivalent 223.501 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

#### FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1676 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Crisului, nr. 63, Jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timbului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
SUPRAFATA (mp)	1676 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA(€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<i>Elemente specifice tranzacției</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 63, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1676 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<i>Proprietatea subiect</i>	27 €/mp	<b>VALOARE DE PIATA</b>			
		<b>45.300 € echivalent a 223.501 lei</b>			
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ			
		4,9338 lei/€ (curs BNR)			

## ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

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

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 45.300 EUR, echivalent a 223.501 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

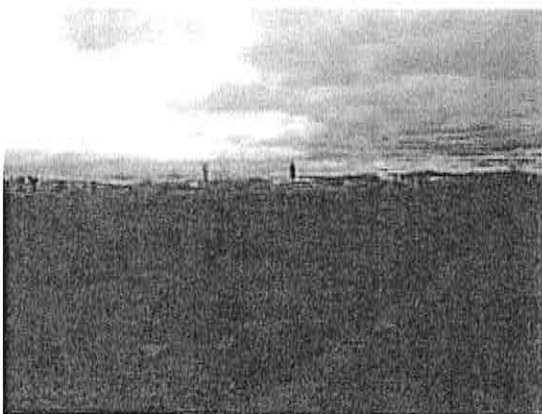


Anexa nr. 2 - Fotografii:

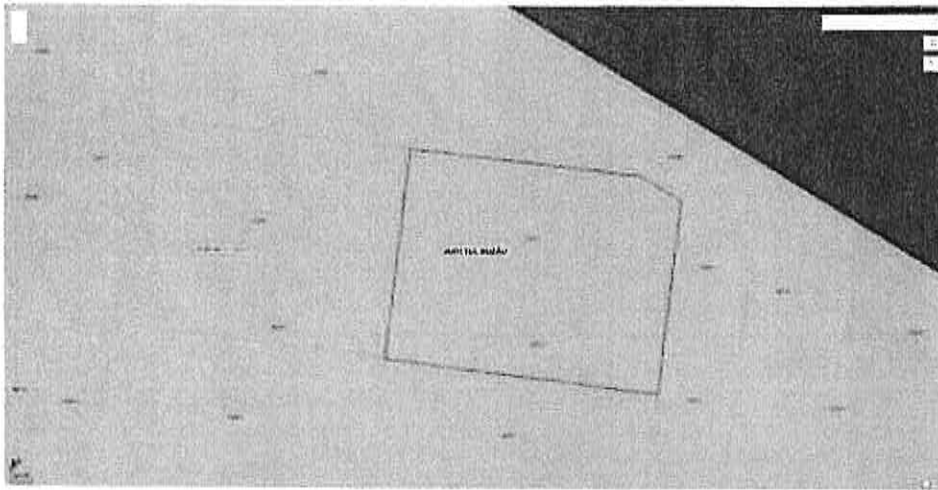
Acces /vecinatati



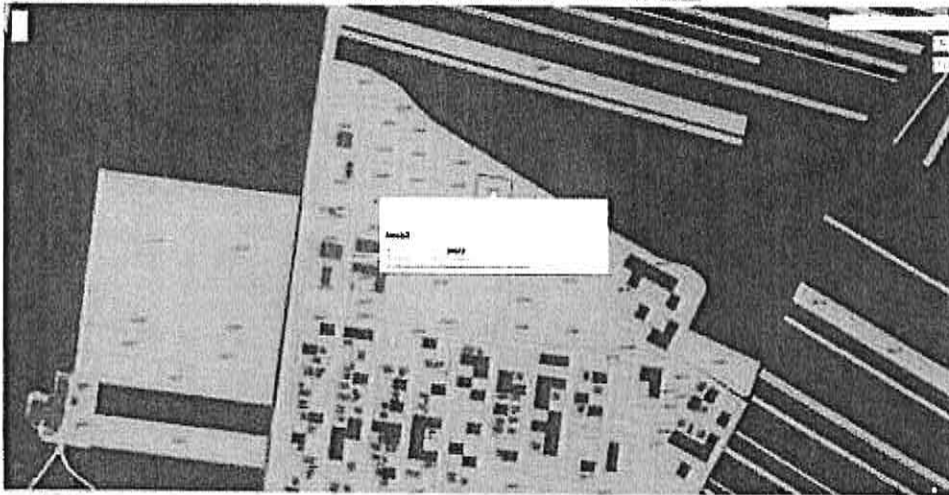
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

×
ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

→

**100.000 €**  
Pret initial


**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

Râmnicu Sărat (BZ)



**Date proprietate**

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4by.html>

**Etichete**

Contacte (1) ^ +

**Proprietar**

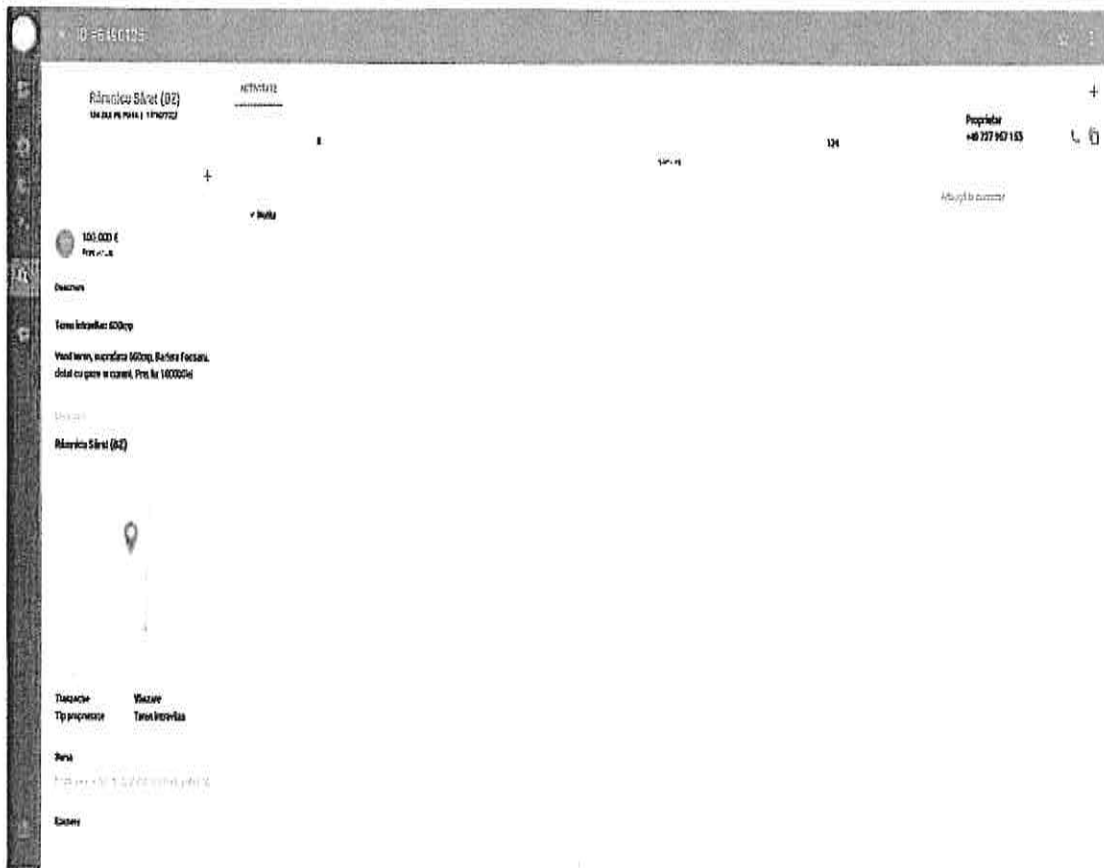
+40 737 967 155 ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

9 Buzau, Ramnicu Sarat 9 Vezi pe harta

0214034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Da, am să vă scriu

Fa oferta

Vizualizat: 304

Reportaza

Cristian

Vizitarea anuntului

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozita, berzinarie, motel.

Tel:

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0214034379

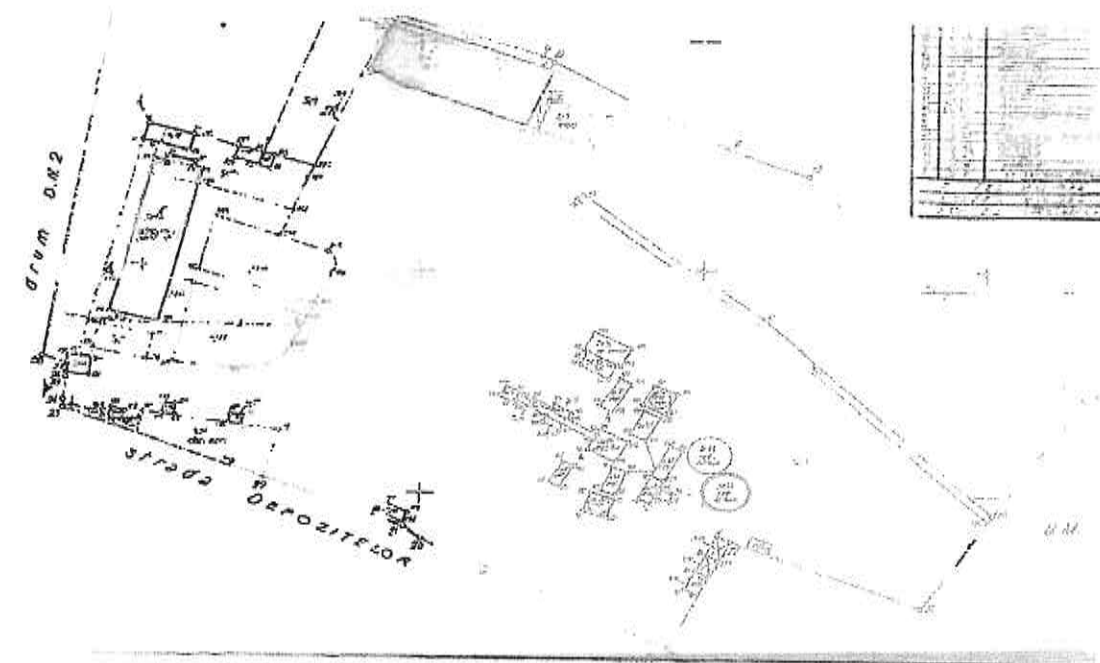
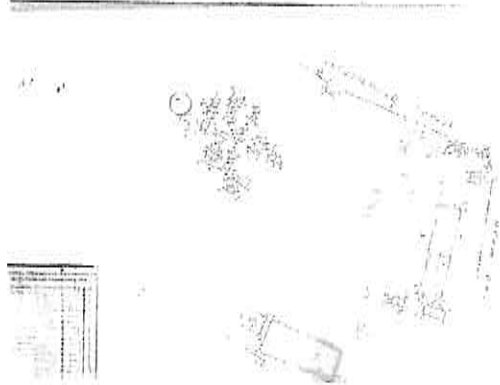


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25f833id173f7e9h28e1f8d9e909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzau Ramnicul Sarat



0756824948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Compartăea vânzării

Fa oferta

Vizualizari: 106

Reportoaza

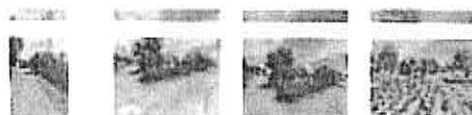


Papalici Alexandru

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Urmează

Distribuie anunțul pe



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pitelnică pentru gospodari  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
-strazile sunt asfaltate  
-dispune de canalizare si gaze  
Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
sau

Vezi detalii pe [www.ramimo.ro](http://www.ramimo.ro)

0756824948



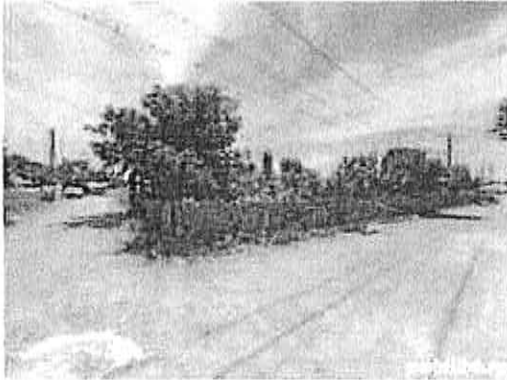
700 Vile Și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586f008e7757d5f81f08e0e#38#4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Preț negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice    Extravilan / Intravilan: Intravilan    Suprafata utila: 4.685 m<sup>2</sup>

(P) VideXL: Mobilă perfectă pentru stilul tău

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2. Este situat în Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr1, terenul se poate parcele în functie de cerințe. Prețul este de 30 euro m2

ID: 272928702

Vizualizări: 2410

Repostare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

**Radu**  
Pe OLX din aprilie 2011  
Act v pe 10 ani din 2022

☎ 072.351.1080

📧 Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾



PUBLICITA



Anexa nr. 5 – Documente

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

**ANCIPI**

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

**Carta Funciară Nr. 30372 Râmnicu Sărat**



Semnat : cu semnatura  
 electronica oxunsa, cf. L  
 458/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi:4242  
 Nr. cadastral vechi:4117

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc Râmnicu Sărat, Nr. 63, Jud. Buzău, Strada Crisului

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30372	an acte: 1,67 100 Măsurată: 1,676	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>58293 / 31/01/2007</b> Act Dezmembreare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se înființează cartea funciara nr. 4242 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4117 descris la PUA+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.. dobândit prin faza (titlu H.G. nr. 134B, din 17/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.131/6716.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	A1
<b>B1</b> 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT</b> , în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
<b>37469 / 23/03/2023</b> Act Administrativ nr. 227, din 21/03/2023 emis de <b>MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT</b> ;	A1
<b>B3</b> se notează adresa administrativă a imobilului	

**C. Partea III. SARCINI**

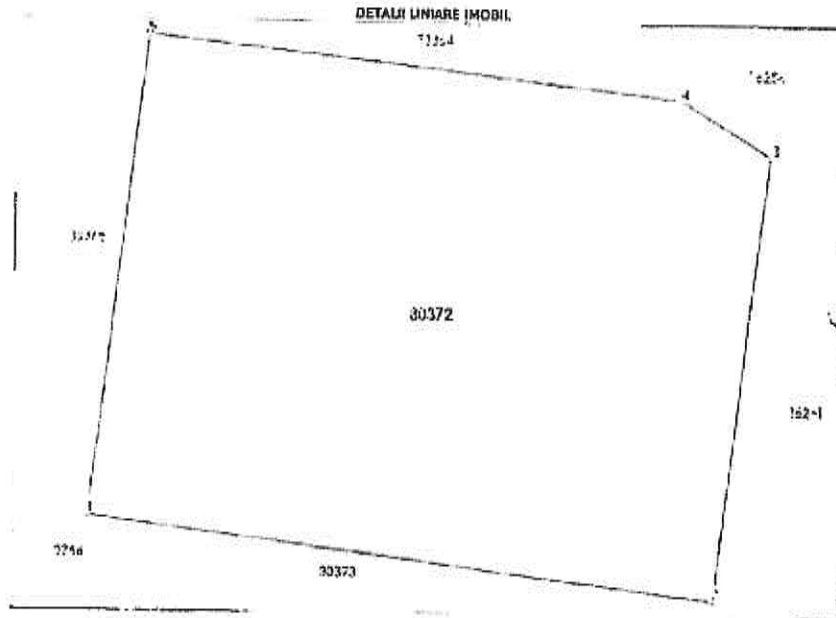
Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

Carte Funciară Nr. 30372 Comuna/Orăș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30372	Din acte: 459,100 Măsurată: 1.676	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.676				

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46,497
2	3	39,269
3	4	7,881
4	5	39,324
5	1	36,029

Carte Funciară Nr. 30372 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

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

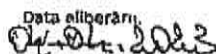
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
31-03-2023

Asistent Registrator,  
LUMINIȚA CIMPOERU

Referent.

Data eliberării,  


(parala și semnătura)

  
(parala și semnătura)

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 33441 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

\*\*)

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

*reprezentat prin primar Clăian Sorin-Valentin*

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
 sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_ inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22,24,26  
59 61 63 str. Oltului nr. 78 80,82,84,95, str. Siretului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
 sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

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

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri urabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale depozite si restari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PIZ Barieră Văcăni:

Permițându-se prin realitate toate tipurile de construcții cu destinația de: „spații industriale, depozite, prestări servicii și dotări complementare (sedii, birouri și alte construcții specializate utilizabile publicului general, unități de prestări servicii) orișce fel de construcții și amenajări care au ca scop prezentarea, diminuearea sau eliminarea riscurilor tehnice și/sau construcțiile vor avea valoare și/sau aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționari și restricții: toate tipurile de construcții permise, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică și, în cazul tehnic-edilitare sau cel de comunicații culturale, racordii și a cerințelor Legii nr. 10/1999 privind restaurarea, stabilitatea, siguranța în exploatare, menținerea la joasă protecție împotriva zgârnirii sunetului sau a vibrațiilor și protecția mediului interdicții permanente, construcțiile și amenajările incompatibile cu natura și domeniul stabilității, centrul istoric respectiv prin PUZ, amplasarea față de drumurile publice și înălțimea construcțiilor publice a activităților care prin natura lor au un aspect dezagregabil amplasarea față de aliniament, clădirile vor fi dotate pe aliniament sau retrasă în funcție de soluția arhitecturală adoptată, angajarea la limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau carosabilul, vântul maxim admisibil, conform necesitatilor tehnice și normelor specific se propune un regim de înălțime max. P+3 (procedura de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate) înălțimea cu utilizarea: se ține seama și de condițiile circulației pietonale și a autovehiculelor; se vor ține din vedere: Orizont, Otletul, Siretului și Parculul mod de execuție cu o societate autorizată în domeniu sau în rețea, etc.

Obținerea autorizației de construire și încheierea contractelor de vânzare-cumpărare și/sau în vederea la proiectare documentația tehnică D.T.C.E.S. va fi înaintată în vederea obținerii autorizației de construire și/sau elaborează și prezintă conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și/sau în vederea obținerii documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1999 vor fi cele carosabile, cerșetărilor, (indemnitatea aplicabile stabilite de proiectanți și prezente în proiect conform H.G. nr. 925/1992 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată asigurare acces auto și pietonal la strada asigurarea suprafețelor asfaltate de șosea vezi și planșele conform H.G. nr. 525/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții și reparațiilor și distanțelor obligatorii în amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ca se vor acționa conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de înscriere prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 împănirea spre aliniament cu și însoțirea lor cu o suprafață laterală și posterioară va fi o suprafață maximă 2,0 ml, cuprind elementul al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 519/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 2, alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2001 privind normele de verificare și expertiză a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada unei înscrieri în proiectul în Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010, pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Barieră Văcăni, racordarea gazelor, benzinărilor și saltelei un alt certificat de urbanism în scopul elaborării proiectului și aprobării unei documentații de urbanism în PUZ sau PUO care să reglementeze posibilitatea autorității de a inițiativa pentru procedurile Legii nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat(\*) pentru/subțent:

**PENTRU INFORMARE**

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

Certificatul de urbanism nu va fi emis în caz de autorizare de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/destinare - solicitantul și va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** nr. Demnitatea nr. 11 Buzău cod 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/34/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mare pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încheierea/bineînțelegerea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterii a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește urmasii asigurării consultanței publice, cercetării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezoluțiile consultanței publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii domeniului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară. În urma evaluării inițiale a investiției privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării ulterioare, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea acestor proceduri de evaluare inițiale/lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterii certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREȘTEA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizatiei de construire-desfășinare se vor prezenta în copie diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.F.       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele Buzău       Alte avize/acorduri:  
 canalizare - SC Compania de Apă SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzău       salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sărat

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzău       protecția civilă - ISU Buzău       sănătatea populației - DSP Buzău

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model nr. 6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR\*\*\*,  
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)  
 Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
 Scirtet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 pentru Arhitect Sef,  
 Sef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Teodorescu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

12-06-2023

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

- \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.

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

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistriței nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI</b>	
<b>RM. SARAT</b>	
Intrare Nr. ....	36894
Ziua, luna, Anul	16, 06, 2023

Nr. raport: 16.7 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,  
nr. 78, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative .....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023	
Data inspecției	12.04.2023.	
Data evaluării	12.04.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Oltului, nr cad. 32557	
Deschidere	35,50 ml la str. Oltului	
Suprafața teren	exclusiv	1.651 mp suprafața măsurată
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren Intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>44.600 EUR</b>	<b>220.047 LEI</b>
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul	Informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <p>ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:</p> <p>E 85 Drum asfaltat public</p> <p>IAR APOI PRIN:</p> <p>str. Oltului Drum neasfaltat public</p>	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-	
Mențiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigheț - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea Imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30367 (nr vechi 4232), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30367 ( nr vechi 4112).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37475/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza 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;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37475/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.651 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Oltului, nr cad 32557; la S- nr cad 32615, la E- nr cad 30374, La N- nr cad 30366; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau, nr. cadastral 30367, înscris în CF 30367, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

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

**Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 1.651 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

**ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:**

E 35	Drum asfaltat	public
<b>IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:</b>		
str. Oltului	Drum neasfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 33441 din 06.06.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.Z. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Căsan Sorin-Vladimir  
cu domiciliul/seziiul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_ cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ ct. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22, 24, 26,  
59 61 63 str. Oltului nr. 78 80 82 84 95 str. Sireadului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 0, nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_ ct. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin\*3) Plan de incalzire in zona (Nr. cadastrala vechi: 4125  
4124 4123 4119 4118 4117 4112 4111 4110 4109 4105 4097 Nr. cadastrale noi: 30380 30379  
30378 30374 30373 30372 30367 30366 30365 30364 30360 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258  
4256 4254 4246 4244 4243 4232 4230 4228 4226 4215 4203 Nr. C.F. noi: 30380, 30379 30378,  
30374 30373 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:  
Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:  
Folosinta actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si servicii P/P+1/P+2/P+3 conform P.U.Z. cartii "Bar'era Fo...an"  
Nu sunt reglementari fiscale speciale.

3. REGIMUL TEHNIC:  
Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism si PUA Hariera Pozanti:  
Permisul de construire este acordat pe baza de expertiza tehnica si proiect de constructii elaborate de un proiectant autorizat, aprobat de comisia de proiectare tehnica si aprobat de comisia de proiectare tehnica a primariei Municipiului Ramnicu Sarat.  
Conditii de construire: terenul este de constructii rezistente, cu conditia respectarii conditiilor de utilitate publica pentru toate utilitatile existente sau care vor fi realizate in cadrul proiectului de constructii, inclusiv pentru retelele de canalizare, gaze, curent electric si telefonice, precum si pentru retelele de alimentare cu apa cald si rece.  
Conditii de construire: terenul este de constructii rezistente, cu conditia respectarii conditiilor de utilitate publica pentru toate utilitatile existente sau care vor fi realizate in cadrul proiectului de constructii, inclusiv pentru retelele de canalizare, gaze, curent electric si telefonice, precum si pentru retelele de alimentare cu apa cald si rece.  
Conditii de construire: terenul este de constructii rezistente, cu conditia respectarii conditiilor de utilitate publica pentru toate utilitatile existente sau care vor fi realizate in cadrul proiectului de constructii, inclusiv pentru retelele de canalizare, gaze, curent electric si telefonice, precum si pentru retelele de alimentare cu apa cald si rece.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat doar pentru scopul declarat\*) pentru: informare.  
\*) Se utilizeaza certificatul de urbanism conform prezentei solicitari formulate in cerere.  
Certificatul de urbanism nu este loc de autorizatie de construire/definitivare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.  
OBLIGATIILE TITULARILOR CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru proiectia mediului:  
MINISTERUL MEDIULUI SI DEZASTRELOR NATURALE - AGENZIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENZIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU si Democratul nr. 11 Buzau, cod 12001.

**Caracteristici juridice:**

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

**Caracteristici economice:**

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

**Descrierea  
amenașărilor și  
construcțiilor****Date privind  
impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ✓ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ✓ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ✓ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ✓ **Forma si deschidere :** dreptunghiulara, regulata, D = unilaterala: 35,50 ml la str. Oltului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata defnita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma ca plata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

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

### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul Investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe plata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, asezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de Inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

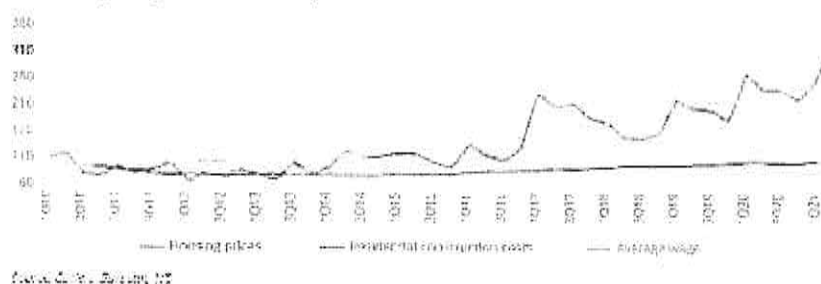
Tinând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### PREVIZIUNI

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

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



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

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
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.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE					
Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oitului, nr. 78, Jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 78, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<b>Caracteristici fizici</b>					
SUPRAFATA	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<b>SUPERIOARĂ</b>		0	1	1	0
<b>SIMILARĂ</b>		10	8	9	9
<b>INFERIOARĂ</b>		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
Comparabila C	32 €/mp	<b>SUPERIOARĂ</b>			
Comparabila A	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
<b>Proprietatea subiect</b>		<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>		
Comparabila B	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
Comparabila D	24 €/mp	<b>INFERIOARĂ</b>		4,9330 lei/€ (curs BNR)	

**ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE**

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

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ A**

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ B**

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14985 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ C**

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ D**

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

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

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

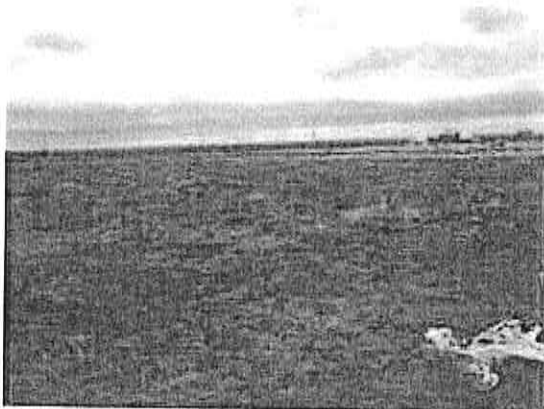
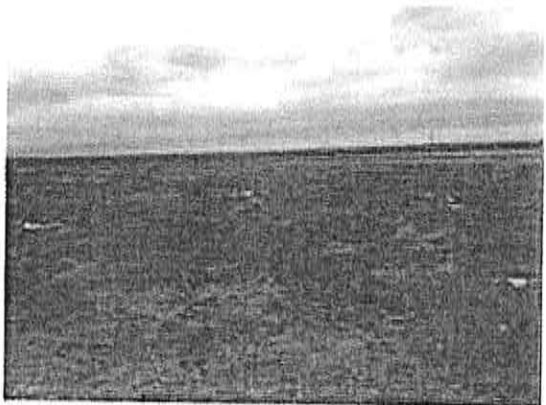


Anexa nr. 2 - Fotografii:

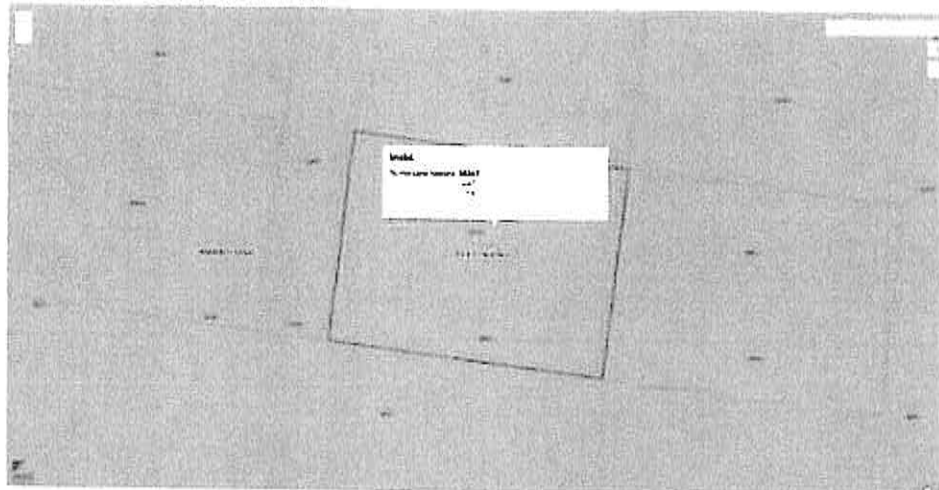
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancp.ro/geoportal/immobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾ +

→

**100.000 €**  
Pret initial


**Descriere**

**Teren Intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

Localizare

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Teren intravilan

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4bv.html>

**Etichete**

Contacte (1) ^ +

**Proprietar**

**+40 737 967 155**

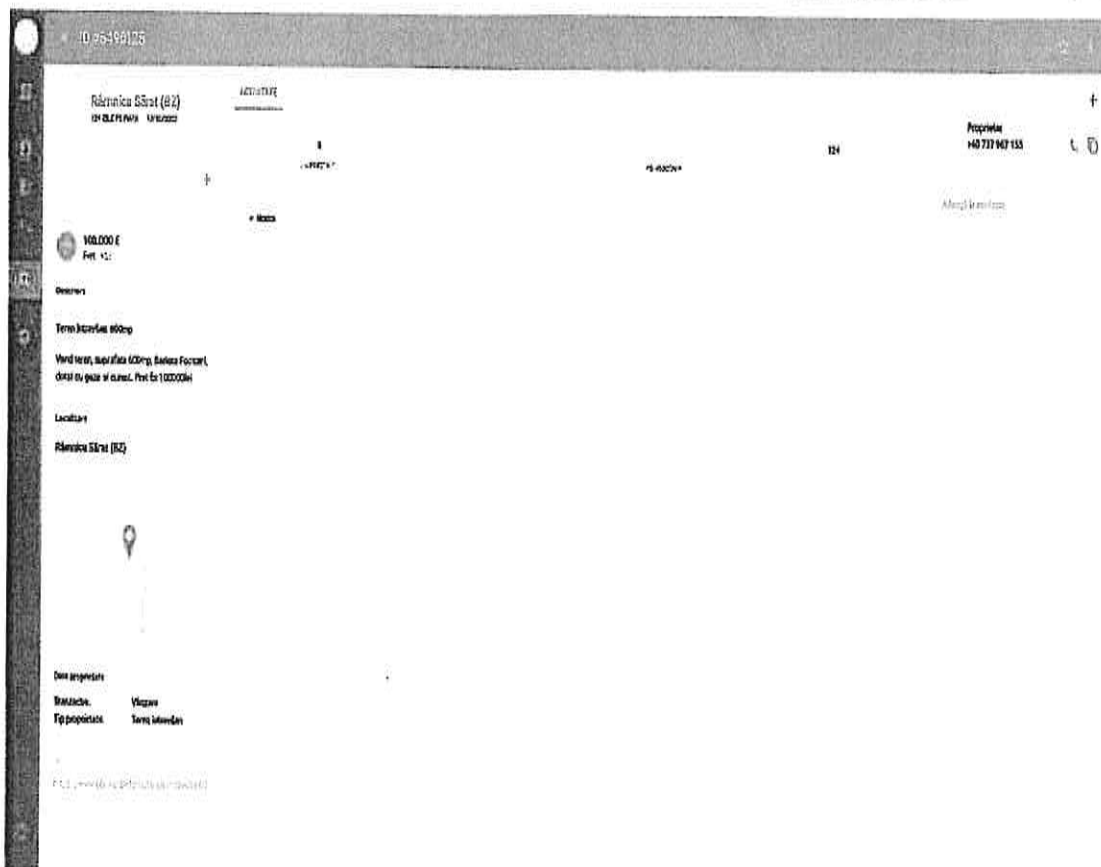
☎
📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta

0214034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor

Compartaza aceasta

Fa o foto

Vizualizari: 384

Reporteaza



Cristian

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din cartier Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demnolabile. Ideal depozita, berzinarie, motel.

Tot

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0214034379

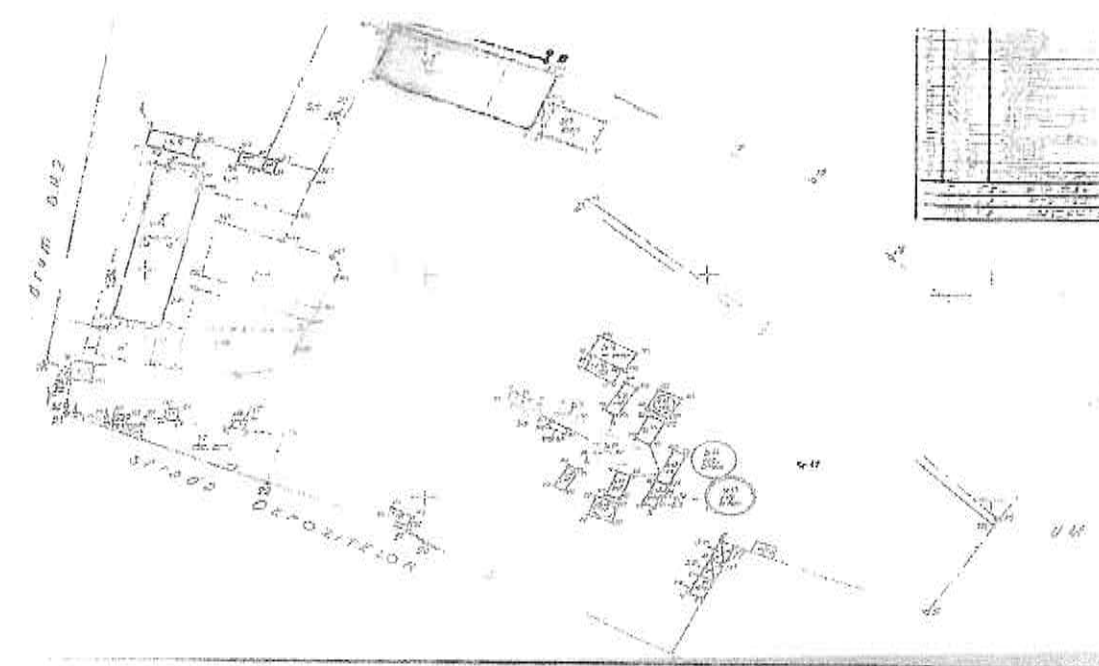
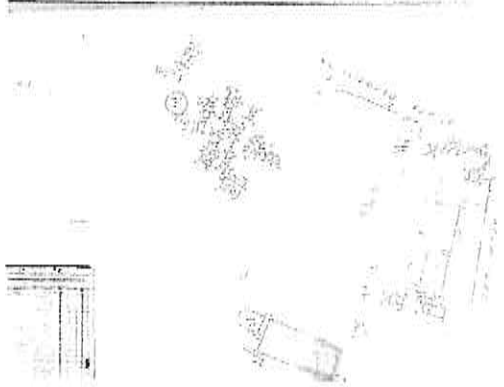


<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-iud-buzau/25g833id173p7e9h28e1f8dqe909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

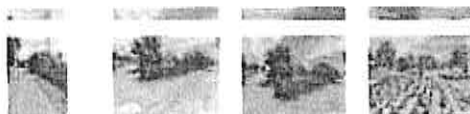


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Buzzeu, Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodarii  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Comparteați anunțul

Fa oferta

Veștizer: 106

Reportaza



Papalici Alexandru

☎ Telefon validat  
 ✎ Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

Foto din anunt





Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Preț negociabil

VREU UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică
  Extravilan / Intravilan: Intravilan
  Suprafata utilă: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) **VidaxL: Mobilă perfectă pentru stilul tău**

**DESCRIERE**

Vand teren intravilan, 4685 m2  
 Este situat in Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr1, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Prețul este de 30 euro m2

ID: 232928732

Vizualizări: 2410

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

**Radu**  
 Pe OLX din aprilie 2014  
 Activ din 10 ianuarie 2023

☎ 072 361 1080

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

**LOCALIZARE**

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



**DREPTURILE CONSUMATORILOR**

Accest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

se aplică. Arită mai multe ✓



PUBLICITATE



## Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 30367 Râmnicu Sărat

Nr. cartea 11421  
Zona 23  
Localitate 01  
Supr. 2673



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

Nr. CF vechi:4232  
Nr. cadastral vechi:4112

## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. Oltului, Nr. 78, Jud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30367	Lin. p.ter. 156,100 Măsurată: 1.653	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se înființează cartea funciara nr. 4232 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4112 descns la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actiata 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RÎMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
37475 / 23/03/2023 Act Administrativ nr. 226, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	A1
B3 [se noteaza actualizarea adresei imobilului	

## C. Partea III. SARCINI

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

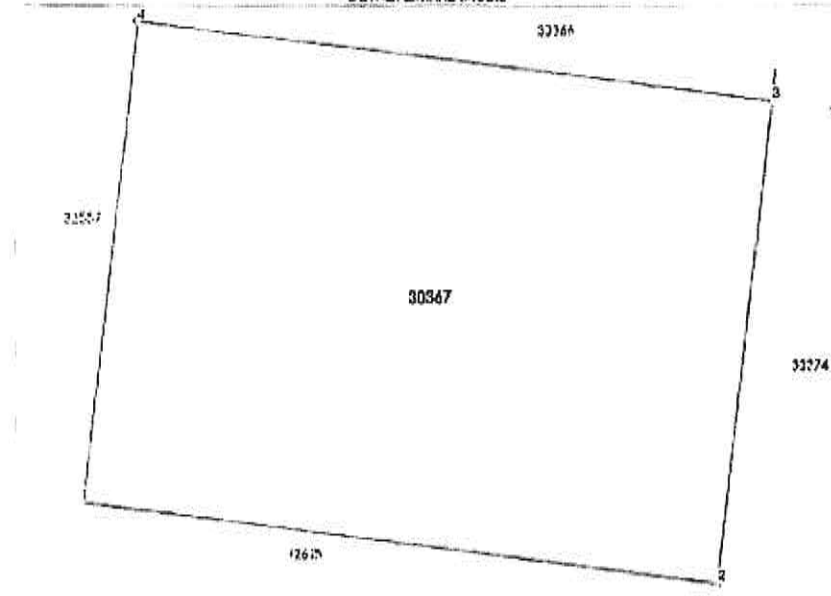
Carte Funciară Nr. 30367 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) <sup>a</sup> din acte: măsurată: 1.651	Observații / Referințe
30367	459.100	

<sup>a</sup> Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Inm. teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.651		24	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	46.497
2	3	35.495
3	4	46.508
4	1	35.504

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

**Carte Funciară Nr. 30367 Comuna/Drag/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Căruia prezenta extrasă corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
28-03-2023

Asistent Registrator,  
ALINA-ELENA MOISE

Referent,

Data eliberării,  
04-04-2023

(parafa și semnătura)

(p. - - - - - nătura)

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

\*\*) )

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

reprezentat prin primar Cristian Sorin-Vaentin

cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22,24,26,  
59 61 63 str. Oltului nr. 78,80 82 84,95 str. Sireului nr. 90 si str. Turnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*)3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123 4119 4118 4117, 4112 4111 4110 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379  
30378 30374, 30373 30372 30367 30366 30365, 30364, 30360 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228 4226 4218 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374 30373, 30372 30367 30366 30365, 30364 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale depozite si restari-servicii  
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ, Bușteni rîncești:

Permisivitate: se pot realiza toate tipurile de construcții cu destinația de: spații industriale, depozite, prestări servicii și dintr-o categorie de activități comerciale specializate alimentare publice asigurarea unităților de restorant, servicii și orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnice, firei, condițiilor vor avea valoare simbolică și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționari și restricții: toate tipurile de construcții realizate cu condiția respectării cerințelor de calitate, utilitate, igienă, siguranță tehnică-edilitară sau, caz de comunicare ratiere, precum și a dispozițiilor Legii nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția în caz de incendiu, sănătatea oamenilor și protecția mediului; interdicția permanentă a construcțiilor și amenajărilor incompatibile cu configurația dominantă stabilită pentru zona respectivă, în PUZ, amplasarea față de drumurile publice; se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care, prin natura lor, au un aspect dezagățat; amplasarea față de aliniament: clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase în unele de soluția arhitecturală adoptată, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau corosabilitatea mănăstii maxime conform necesităților tehnice și normelor prevăzute în regulile de înălțime max. P+3; interzicerea de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de stabilitate realizat în conformitate cu art. 20 alin. 1 și art. 21 alin. 1 din Legea nr. 352/2006 privind organizarea și desfășurarea activității de autorizare a construcțiilor și a societății autorizată în domeniul său de activitate.

Obligații: proiectele de natura urbanistică și legislativele concepute vor fi avute în vedere la proiectarea documentației tehnice (D.T.) și se va lua în calcul în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conținutul cadrului din anexa nr. 1 a Legii nr. 10/1995 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, și cererile de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corectivate în urma verificării fundamentale publice, stabilite de societăți și, realizate în proiect conform HG nr. 924/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completate și actualizate asigurarea acestora și, în cazul asigurării serviciilor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor față de aliniament în amplasarea construcțiilor față de linia de aliniament și se vor lucra conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil și se vor respecta regulile de înălțime prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în ceea ce privește spațiul aliniament și în transportul dar și în limitele laterale și posterioare va fi o înălțime maximă 2,6 mli acordul vecinilor și vecinilor este obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 350/1991 și de art. 612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (1) din Legea nr. 352/2006 privind organizarea și desfășurarea activității de autorizare a construcțiilor și a societății autorizată în domeniul său de activitate și în România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care presupun derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ, cartier Bariera Focșani, realizată anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizării și aprobării unei documentații de urbanism n. PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2009 privind autorizarea activității de autorizare a construcțiilor și a societății autorizată în domeniul său de activitate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat(4) pentru/autorizat:

#### PENTRU INFORMARE

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform cererilor solicitantului, formulate în cerere.

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizare de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Democratiei nr. 11, Buzău cod 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului în elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/necadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de consultare a comunității de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de consultare a comunității de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice, în aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a necesității și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară. În urma evaluării inițiale a necesității privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului în faza de evaluare inițială, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la conținutul cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul intenționează să realizeze o investiție, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) doveză titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizației de construire/definiare se vor prezenta în copie diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.E       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):      Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau       ...  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDRF Buzau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Neaj

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/acent administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR<sup>\*\*\*</sup>,  
(funcția, numele, prenumele și semnatura)  
Cirjan Surin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele și semnatura)  
prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
Scrislet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF<sup>\*\*\*\*</sup>  
(numele, prenumele și semnatura)  
pentru Arhitect Sef,  
Sef Serviciul Urbanism,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

- \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

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

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistriței nr. 13, Buzău  
Buzău | România  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)



Nr. raport: 16.8 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,  
nr. 80, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi coplate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 80, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării.....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	15.06.2023 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 12.06.2023	
Data inspectiei	12.04.2023.	
Data evaluării	12.04.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 80, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces	str. Oltului, nr cad. 32557	
Deschidere	35,49 ml la str. Oltului	
Suprafața teren	exclusiv	1.651 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIATĂ estimată	<b>44.600 EUR</b>	<b>220.047 LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.	
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:	
	E 85	Drum asfaltat public
	IAR APOI PRIN:	
	str. Oltului	Drum neasfaltat public
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-	
Mentțiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, Impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>	
Diferențe constatate în urma inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-	



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

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

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

**Cu deosebită considerație,**

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membre Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 80, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30366 (nr vechi 4230), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30366 ( nr vechi 4111).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

	data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 34769/17.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

#### 4. Prezentarea datelor

##### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea Juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 34769/17.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.651 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Oltului, nr cad 32557; la S- nr cad 30367, la E- nr cad 30373, la N- nr cad 30365; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 80, jud. Buzau, nr. cadastral 30366, înscris în CF 30366, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

##### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

##### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

##### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

##### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 1.651 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,49 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

##### ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Oltului	Drum neasfaltat	public

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 3344 din 06.06.2023.

### CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 06 din 06.06.2023.

In scopul: **PENTRU INFORMARE**

\*\*) )

**Ca urmare a Cererii adresate de\*1)**

U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin Primar Cristian Socin-Valentin  
 cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ct. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22, 24, 26, 59, 61, 63, str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95 str. Sirenelui nr. 90 si str. Tarnavei nr. 5 nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_ et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona (Nr. cadastrale vechi: 4125, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
 Terenurile sunt delimitate cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
 Includerea imobilului in liste de monumente istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta terenului este autorizabil  
 Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Foscani  
 Nu sunt reglementari fiscale speciale

#### 3. REGIMUL TBHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ-Bariera Foscani:  
**Personele care realizeaza activitatea de constructii sau de mentenanta a constructiilor sunt obligate sa respecte toate cerintele si obligatiile stabilite in prezentul act de urbanism.**  
**Realizarea constructiilor este permisă numai dacă sunt îndeplinite următoarele condiții:**  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;  
 - terenul este în posesia titularului construcției sau al beneficiarului acesteia și este liber de orice sarcini;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat sau poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru: **PENTRU INFORMARE**

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform cererii solicitantului, formulata in cerere.  
 Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a incepe lucrari de constructii.  
**4. OBLIGATII ALI PARTIILOR LA ELABORAREA CERTIFICATULUI DE URBANISM:**  
 In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de desfiintare - solicitantului de la **MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU** str. Democratiei, nr. 11, Buzau, cod 120018.

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF prezentat
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

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

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

**Date privind impozitele și taxele**

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

**Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SAZE PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențiali utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ☞ **Forma și deschidere:** dreptunghiulară, regulată, D = unilaterala: 35,49 ml la str. Oltului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

### Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vanzare** – suficiența, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

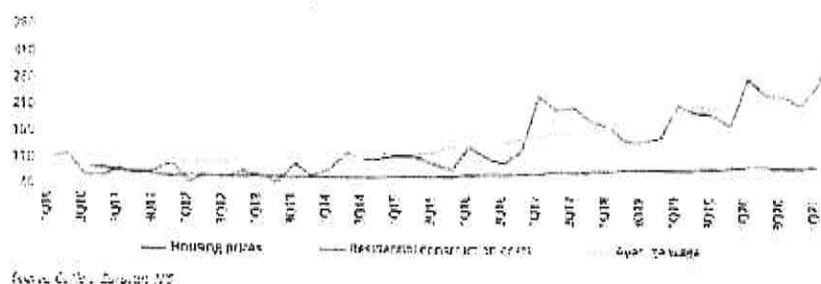
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

#### PREVIZIUNI

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

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



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

### Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extracției = Nu s-a aplicat

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparațiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucate.

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 în formatul verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici false, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Otului, nr. 80, Jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament	-	0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)	-	27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, str. Otilului, nr. 80, Jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timbului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<b>Caracteristici fizice</b>					
SUPRAFATA	1651 mp	600 mp	14986 mp	500 m.	4685 mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	0	1	1	0
SIMILARĂ	-	10	8	9	9
INFERIOARĂ	-	0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
Proprietatea subiect	27 €/mp	VALOARE DE PIATA			
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ			
		44.600 €		echivalent a 220.047 lei	
P. 11329/2018 (curs BNR)					

## ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
  - Au fost reținute în analiză teze elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- În cazul 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuar), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- În cazul 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- În cazul 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuar), ).
- În cazul 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- În cazul 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuar), ).
- În cazul 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- În cazul 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuar), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- În cazul 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- În cazul 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

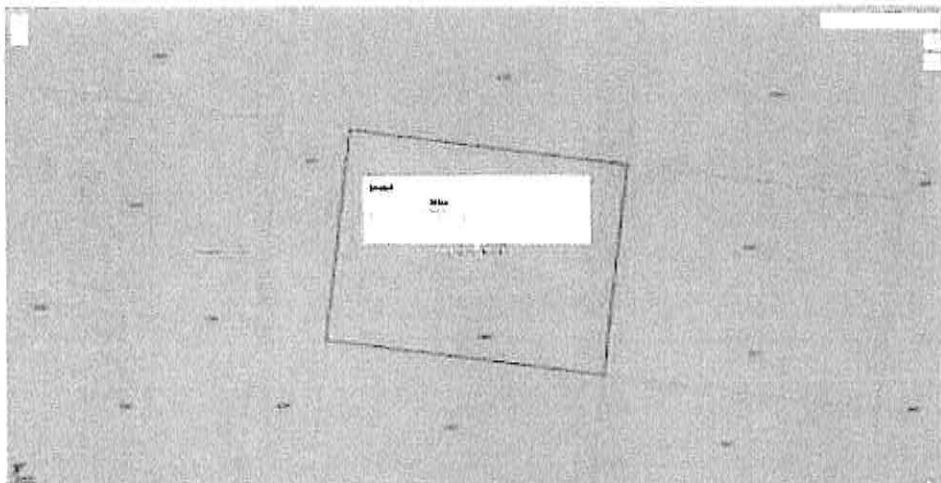
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
 Comparabile teren utilizate in grila de piata  
 Comparabila teren A

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

**100.000 €**  
Pret initial


**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie:	<b>Vânzare</b>
Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600...>

**Etichete**

**Contacte (1) ^** +

**Proprietar**

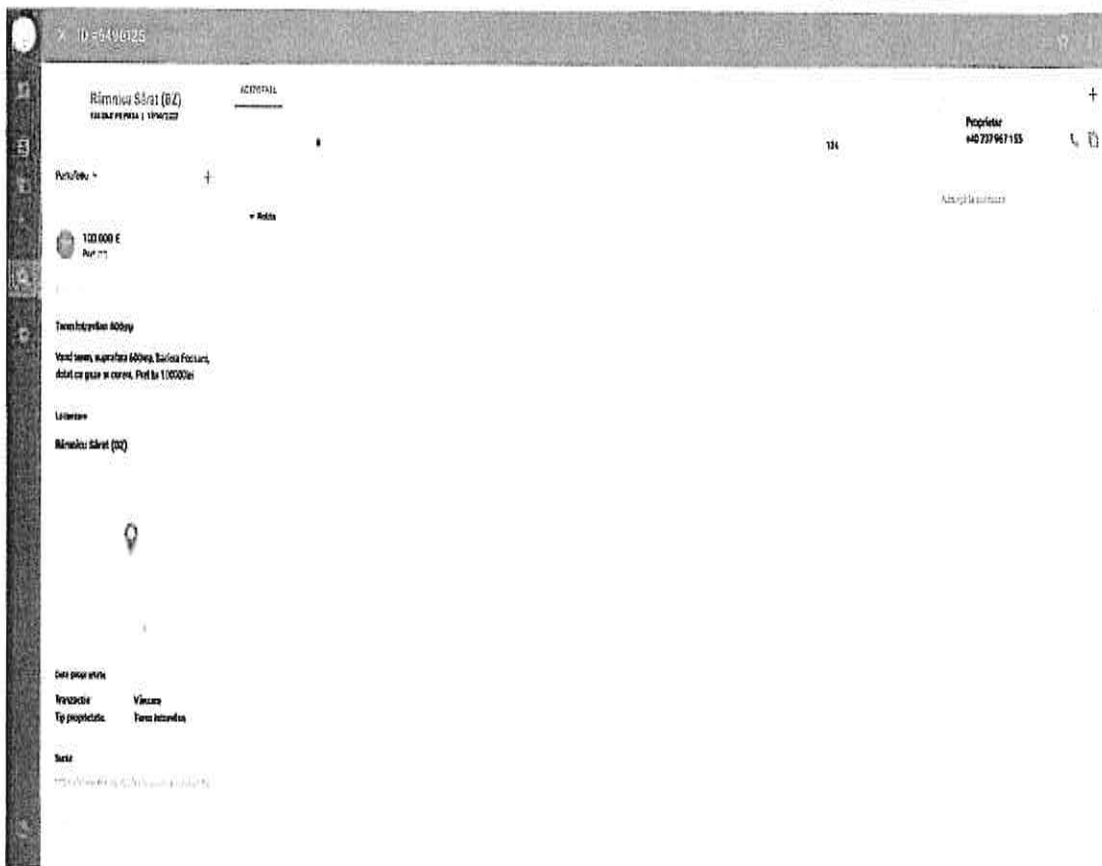
**+40 737 967 155** ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDev4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



### Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

9 Buzau Ramnicu Sarat 9 Vezi pe harta

0214034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișor ?

Comunicare + + + Zilnic

Fa oferta

Vizualizat 304

Reportaza

Cristian

Vezi lista anunțurilor

Urmărește

Distribuie anunțul pe



5/10/20



#### Specificatii

Suprafata terenului 14988,0 m<sup>2</sup>

#### Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la ieșire din orașul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei construcții demolabile. Ideal depozite, benzinărie, motel.

Tel:

Vezi detalii pe [www.imoradar.ro](http://www.imoradar.ro)

0214034379

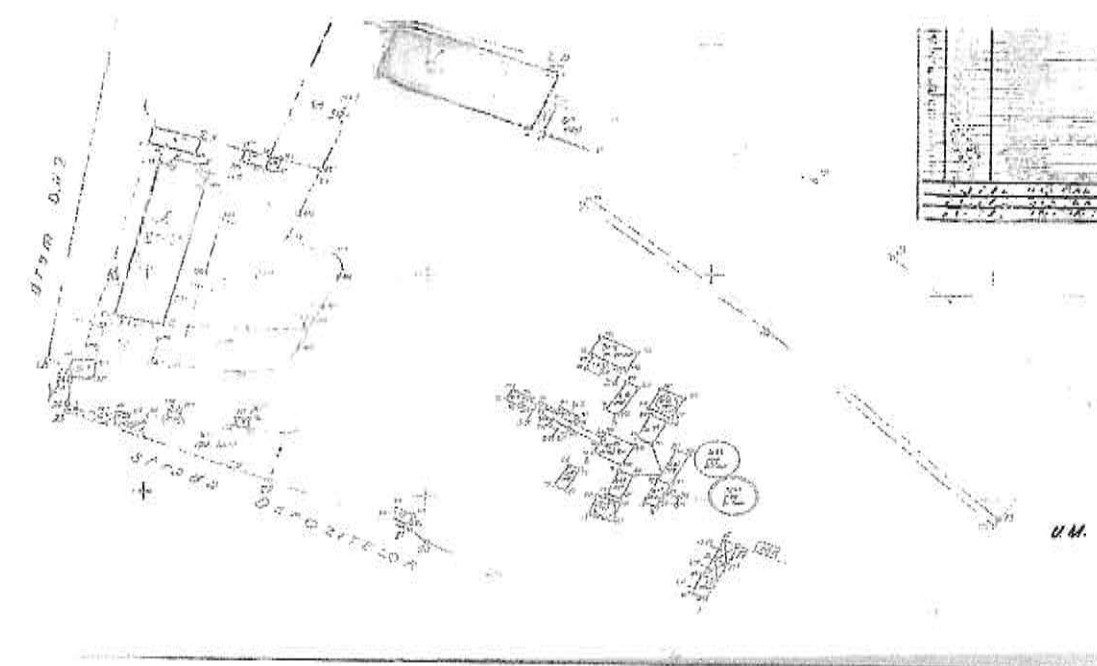


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25g833id173g7e9h28e1f8dgg909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



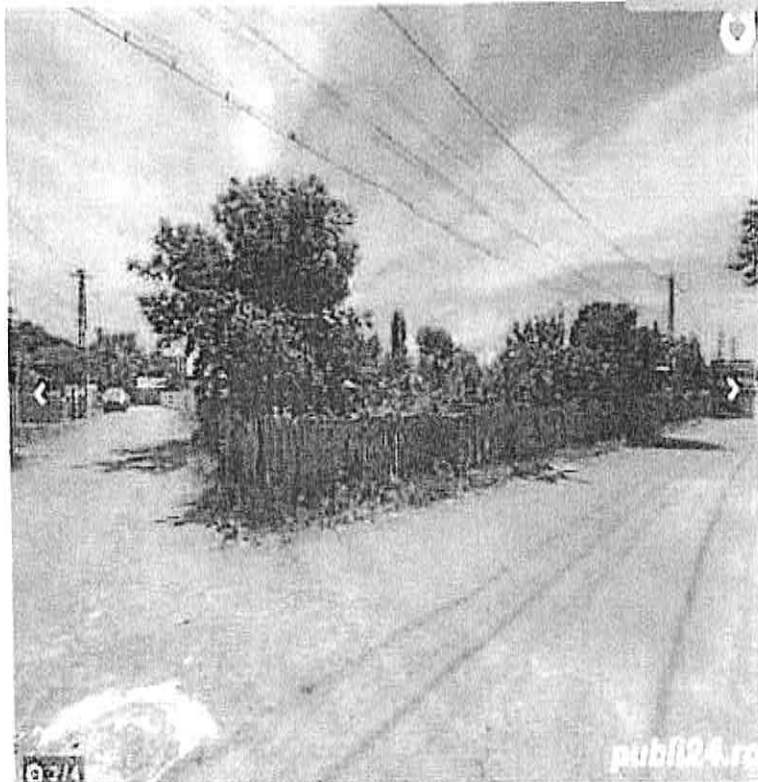
Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786229948

9 Buzau Ramnicul Sarat



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișe ?

Comparteați anunțul

Fa oferta

Vizualizari: 106

Raportaza



**Papalici Alexandru**

Telefon vizitator  
Vezi toate anunțurile

Umărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodarii  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
-strazile sunt asfaltate  
-dispona de canalizare si gaze  
Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
0786229948

Vezi detalii pe [www.ronimo.ro](http://www.ronimo.ro)

0786229948



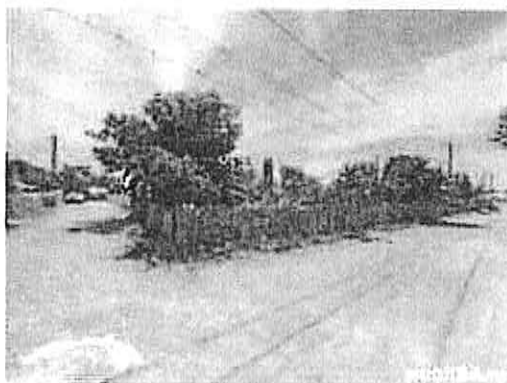
700 Vile Și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-Ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81108e0e238e4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





### Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

## Teren de vanzare

**141 000 €** Prețuri negociabile

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică    Echiavlan / Intravilan: Intravilan    Suprafata utila: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) VideXL: Mobilă perfectă pentru stilul tău

### DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m<sup>2</sup>

Este situat în Râmnicu Sărat, str. fraternității nr.1, terenul se poate parcela în funcție de cerințe. Prețul este de 30 euro m<sup>2</sup>

ID: 232920732

Vizualizări: 2410

[Reportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLlov.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, Intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

**Radu**  
Te OLX.ro din aprilie 2014  
Activ pe 16 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

📧 Trimite mesaj

👉 Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

### LOCALIZARE

📍 Râmnicu Sărat,  
Buzău



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

📄 Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

📄 Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

📄 Arată mai multe



PUBLICITĂȚI



Anexa nr. 5 – Documente

8

*Officiu 10*



**ANCEI**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU  
Bureau de Cadastre și Publicité Immobilière Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30366 Râmnicu Sărat

34769  
17  
03  
2023



**A. Partea I: Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 4230  
Nr. cadastral vechi: 4111

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Sos Focșani, Jud. Buzău

Nr. Nr. cadastral Nr.	Suprafața (m <sup>2</sup> )	Observații / Referințe
Cit. topografic		
A1 30366	Din act. 459/2011	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrisi privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 Act Dezmembreare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: "Se înființează cartea funciară nr. 4230 a unității administrativ-teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4111 descris în P/A+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu numărul cadastral hartă 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiași unități administrativ-teritoriale., dobândit prin fără titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): 01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007: 02 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fără titlu	A1

**C. Partea III. SARCINI**

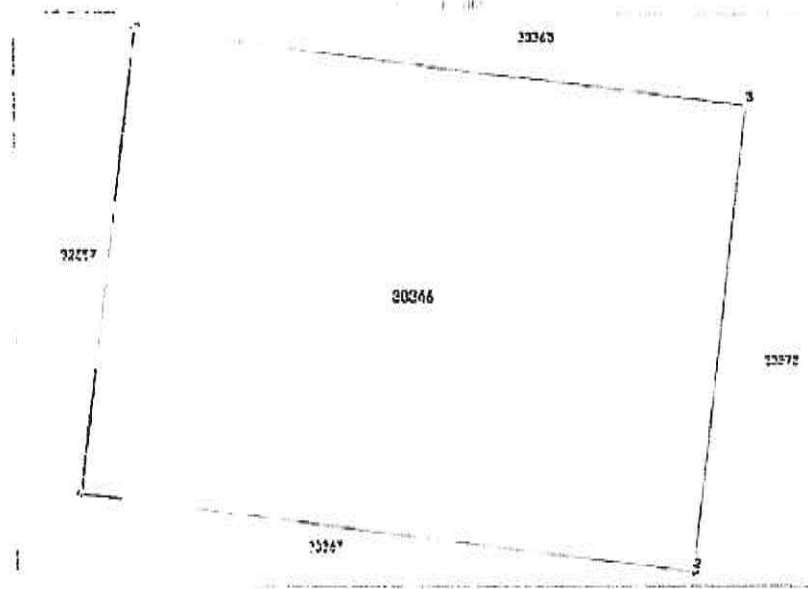
Inscrisi privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe

Carta Funciară Nr. 30366 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral 30366	Suprafața (mp) Din acte: 459.100 Măsurată: 1.651	Observații / Referințe
-----------------------	---	------------------------

\* Suprafața este calculată în plan de proiecție Stereografic.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	area teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabi	DA	1.651		22		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	46.608
2	3	35.504
3	4	48.497
4	1	35.496

\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografic și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Carte Funciară Nr. 30366 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
17/03/2023, 10:30

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Cirjan Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22, 24, 26,  
59, 61, 63 str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95 str. Siretului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiului Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism, zona de unitati industriale depozite si prestari-servicii  
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ, Bariera Focșani:

Permisivități se vor realiza toate tipurile de construcții cu destinația de: unități industriale, depozite, prestări servicii și dotări complementare acestor unități comerciale și activități alimentare publice (găresă miltantilor de prestați servicii, orice fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor inofensive) - toate construcțiile vor avea volumul și înălțimea compatibilă cu caracterul zonei.

Cândidatilor si executorii mat-ri urfe de constructii normale, cu conditia respectarii serviciilor de utilitate publica, vor avea structura tehnico-utilitare sau cai de comunicatie rutiere prevazute si a dispozitiilor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, existenta la un proiectiie impotriva zgomotului, unitatea obiectelor si utilizarea mediului interdictii permanente, constructiile si amenajările invecinatilor cu invecinatii de dimensiuni stabilita pentru zona respectiva prin PUZ, amplasarea fara de drumurile publice, se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care prin natura lor, au un caracter dezechilibrat amplasarea, fara de drumuri publice, cladiriile vor fi divizate, alimentarea sau retragere in functie de solutiile arhitecturale adoptate, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau carosabilă înalțimea maximă admisă, conform necesitatilor tehnice si normelor minime de spații verzi si regula de înălțime max P+3 în procentul de 20% din terenului se stabileste in baza unui studiu de stabilitate ecologică, având ca utilitate a parcelei apă și canalizarea precipitatii ploaierilor și autovehiculelor: se vor face din străzile: Crăstului, Otului, Sivului și Terenului înșă de executie cu o societate autorizată in domeniul sau in regle proprii.

Obligațiile investitorilor de natura urbanistica si tehnicele conexe se vor fi scrise in vederea proiectarii documentatia tehnica D.T. ce se va includea in cererea obligatoriu autorizatiei de construire va fi elaborată și prezentată conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a LEI nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată în vederea verificării documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 și cele corectarea cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și executate în proiect conform H.G. nr. 924/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și executare tehnice de calitate a proiectelor, executat lucrărilor și a construcțiilor, completata și actualizată în vederea aplicării actelor si planșelor la strada asigurarea suprafețelor minime de spații verzi si planșele contin H.G. nr. 325/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minima între construcții, a teraselor și distanțelor obligatorii la amenajarea construcțiilor fara de praguri de înălțime ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil, se vor respecta regulile de înșurire prevazute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în vederea aplicării și transparenței, iar cea spre limitele laterale și posterioră va fi aplicată înalțimea maximă 2,0 m în acordul autocalificat al vecinilor este obligatorie pentru situațiile prevazute de art. 27, alin. 1) din Ordinul nr. 339/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor fi aplicate prevederile art. 7, alin. 1), art. 10, alin. 1), și art. 17, alin. 1), din Legea nr. 372/2006 privind performanța energetică a clădirilor documentatia tehnica va fi însoțită de dovada înscrisă în proiectul în Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010, pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ, carter Bariera Focșani, cerințe speciale, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizului și aprobării unei documentații de urbanism în PUZ sau PUD care sa complementeze posibilitatea autorității directe a investitorilor conform prevederilor Legii nr. 50/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE

\*4) Situația emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism au fost loc de autorizare de construire/deshințare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de deshințare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU str. Democratiei nr 11 Buzău cod 120918

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/34/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/337/CEE și a Directivei 90/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/impedimentul proiectului învecinării publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

In vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, consultării opinilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. In aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale a investiției și stabilirii intenției de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuos evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a modifica orice fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, titularul nu se prezintă la procedura de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, iar în acest caz, titularul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren situate construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și însoțită de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizației de construire/deșfintare se vor prezenta în copie diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sălaj Retele Buzau       \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SIRE Buzau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sălaj

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/rețut administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2019, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2019)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR\*\*\*,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
 Scîrlet Dorlan

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 pentru Arhitect Sef,  
 Sef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Teodorescu Dragoș Daniela

*(Handwritten signature)*

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

In conformitate cu prevederile Le\_ii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR\*\*\*),  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- \*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritel nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: enigel.mandricel@gmail.com



Nr. raport: 16.9 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,  
nr. 82, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 82, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului

Măndricel Mihai Enigel evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**44.900 EUR, echivalent a 221.528 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mandricel'.

## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declaratia privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnati.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activitatilor evaluatorului. Inspectia proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor.....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietatilor.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023
Data inspecției		12.04.2023.
Data evaluării		12.04.2023
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772
Tip proprietate		Teren intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 82, jud. Buzau
Cod postal		125300
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii
Acces		str. Oltului, nr cad. 32557
Deschidere		35,49 ml la str. Oltului
Suprafața teren	exclusiv	1.663 mp suprafața măsurată
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan , categoria de folosință arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9338 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		<b>44.900 EUR</b> <b>221.528 LEI</b>
Valoarea nu este afectată de T.V.A.		
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul		Informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietății și asigurarea accesului		Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.  ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN: E 85 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: str. Oltului Drum neasfaltat public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		
Mențiuni		<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		



*Mihai Enigel*

## 2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✧ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✧ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✧ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✧ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✧ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✧ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane neamențate ale declarației privind evaluarea;
- ✧ Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



*Mândricel*

### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oțului, nr. 82, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30365 (nr vechi 4228), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30365 ( nr vechi 4110).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37486/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze semnificative speciale**    *Nu sunt.*

**Tipul raportului**    Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**    ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;  
✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;  
✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;  
✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;  
✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV**    Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37486/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.663 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Oltului, nr cad 32557; la S- nr cad 30366, la E- nr cad 30372, La N- nr cad 30364; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 82, jud. Buzau, nr. cadastral 30365, înscris în CF 30365, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

**Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar si spatii industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 1.663 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,49 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

**ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:**

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
str. Oltului	Drum neasfaltat	public

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  - Rețea urbană de apă: existentă –la limita
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă –la limita
  - Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)
Nr. 32441 din 06.06.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Marian Marin-Valentin
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul
sectorul, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl., sc., ct., ap.,
telefon/fax, e-mail, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul, sectorul, cod postal 125300, str. Crisutului nr. 22, 24, 26,
59, 61, 63, str. Oltului nr. 78, 81, 82, 84, 95, str. Stranului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr., bl.,
sc., ct., ap., sau identificat prin\*3) Plan de Incadrare in Zona (Nr. cadastrala vechi: 4123,
4124, 4123, 4129, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastrala noi: 30380, 30379,
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4211, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta speciala: terenuri arabile
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focului
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism si P.U.Z. Bariera Focului
Prezentul certificat de urbanism este emis in baza planului de constructii sau a planului de amenajare a teritoriului urban, care este aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat, potrivit prevederilor art. 107 din Legea nr. 30/1991 privind organizarea si functionarea autoritatilor locale, cu modificarile si completarile ulterioare.
Prezentul certificat de urbanism este emis in baza planului de constructii sau a planului de amenajare a teritoriului urban, care este aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat, potrivit prevederilor art. 107 din Legea nr. 30/1991 privind organizarea si functionarea autoritatilor locale, cu modificarile si completarile ulterioare.
Prezentul certificat de urbanism este emis in baza planului de constructii sau a planului de amenajare a teritoriului urban, care este aprobat de Consiliul Local al Municipiului Ramnicu Sarat, potrivit prevederilor art. 107 din Legea nr. 30/1991 privind organizarea si functionarea autoritatilor locale, cu modificarile si completarile ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru/intentia:

\*) Se va elibera certificatul de urbanism conform prezentei solicitantului, formulat in cerere.
Certificatul de urbanism nu este loc de domiciliu de constructii si nu confera drept de constructii.
OBLIGATII ALTELE PENTRU APLICANTII CUIR PREZENTULUI CERTIFICAT DE URBANISM:
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de curatenie/de dezinsectie - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru prezentul mediu.
MINISTERUL MEDIULUI SI DEZASTREI NATURALE - AGENZIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGERIA
PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUCURESTI (in Democritov, nr. 11, Bucuresti, cod 120016)

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legală: categoria de folosință arabil conform extras CF prezentat
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

**Date privind  
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. Imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industrială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practice nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ☞ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, regulată, D = unilaterală: 35,49 ml la str. Oltului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o multitudine de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare că de sectorul de retail a depășit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră pe piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participative pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (Investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbări. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne



care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

*\* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafata, acces, amenajari exterioare, imprejurire, etc;*

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### **Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi și creșteri înregistrate în cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine așteptând o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani – cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Source: REIS, Eurostat, IFF

Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birourilor - impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea industrială

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație industrială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatia), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor relative de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**44.900 EUR, echivalent 221.528 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.900 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

### **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea și relevanța** rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparațiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**44.900 EUR, echivalent 221.528 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	1663 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 82, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
SUPRAFATA (mp)	1663 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		<b>27 €/mp</b>	<b>27 €/mp</b>	<b>32 €/mp</b>	<b>24 €/mp</b>
<i>Elemente specifice tranzactiei</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<i>Elemente specifice proprietatii</i>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 82, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timieului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1663 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	esfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>
<b>SUPERIOARĂ</b>		0	1	1	0
<b>SIMILARĂ</b>		10	8	9	9
<b>INFERIOARĂ</b>		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		<b>SIMILARĂ</b>	<b>SIMILARĂ</b>	<b>SUPERIOARĂ</b>	<b>INFERIOARĂ</b>
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
Comparabila C	32 €/mp	<b>SUPERIOARĂ</b>			
Comparabila A	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
<i>Proprietatea subiect</i>	<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>			
Comparabila B	27 €/mp	<b>44.900 € echivalent a 221.528 lei</b>			
Comparabila B	27 €/mp	<b>SIMILARĂ</b>			
Comparabila D	24 €/mp	<b>INFERIOARĂ</b>			
				4.9338 lei/€ (curs BNR)	

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
  - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.900 EUR, echivalent a 221.528 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

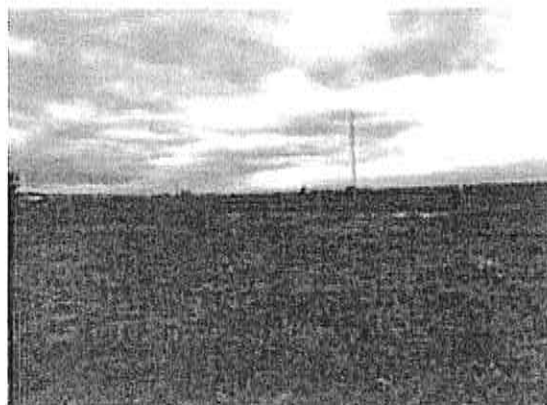


Anexa nr. 2 - Fotografii:

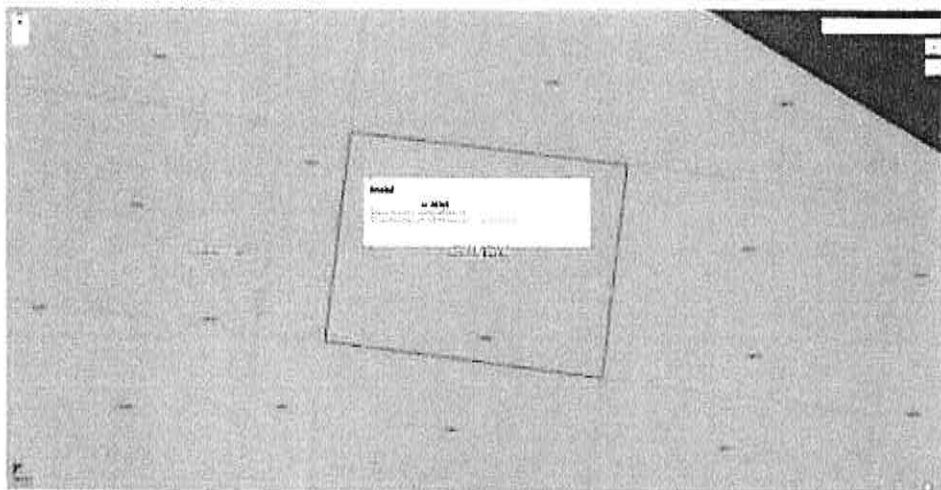
Acces /vecinatati



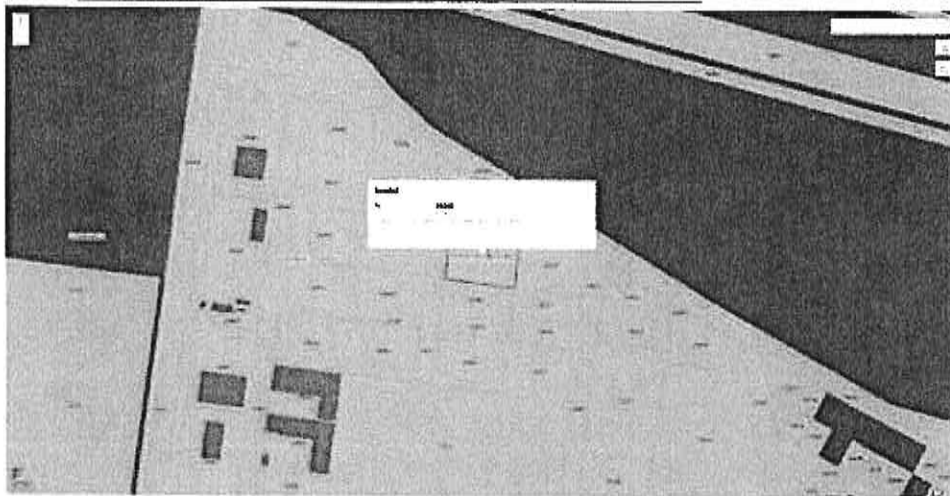
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾ +

←

**100.000 €**

Pret initial

**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie:	<b>Vânzare</b>
Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600...>

**Etichete**

Contacte (1) ^ +

**Proprietar**

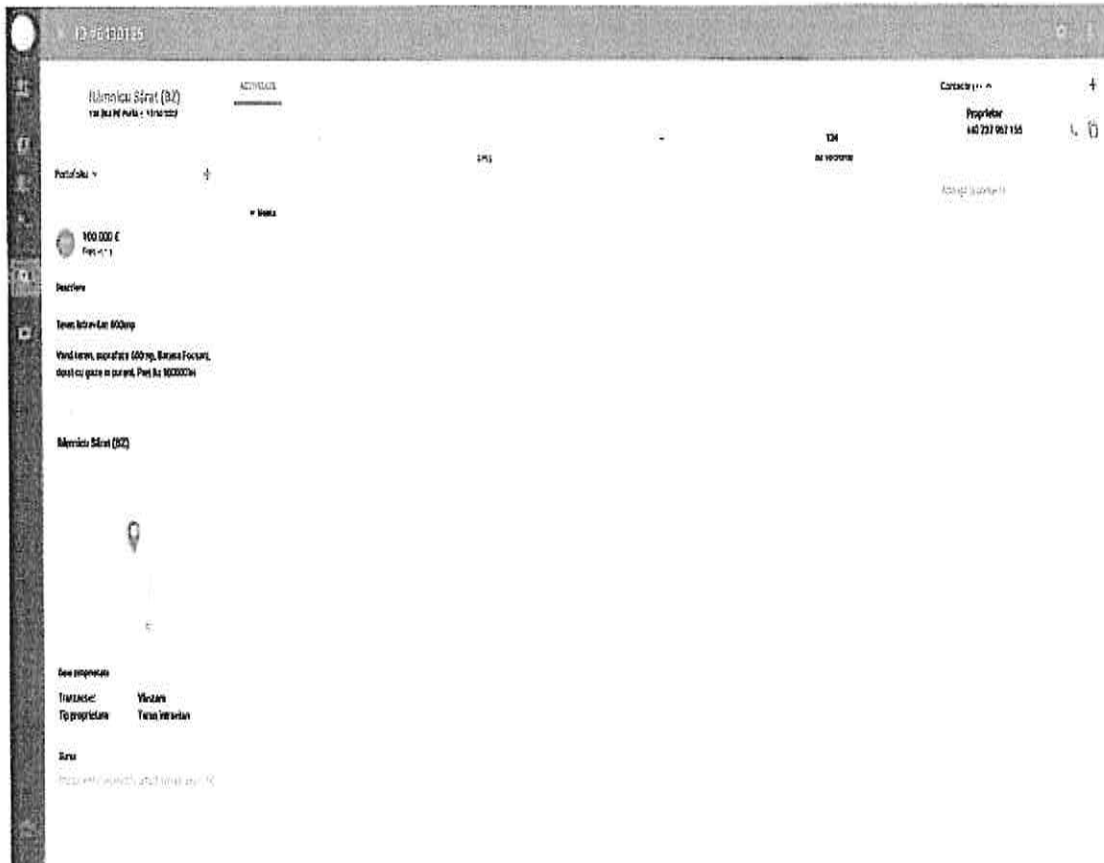
**+40 737 967 155** ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDqv4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

0214034379

9 Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adauga floor ?

Compartimentati terenul

Fa oferta

Viewcount: 304

Raportaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Umrasite

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozite, benzinarie, motel.

Tot

Vezi detalii pe [www.romim.ro](http://www.romim.ro)

0214034379

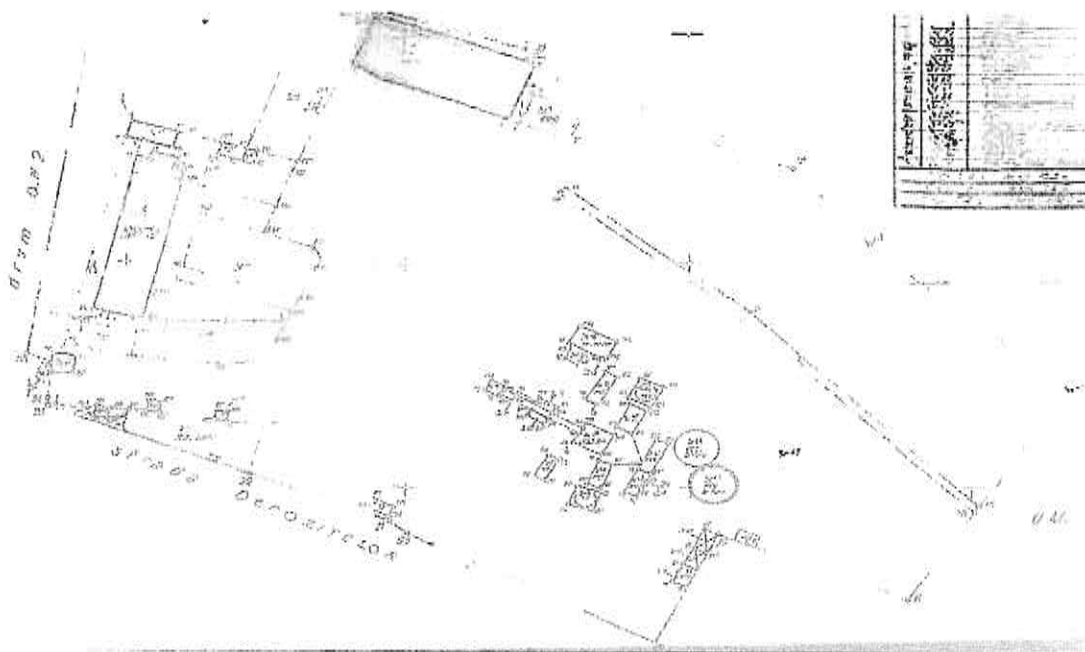
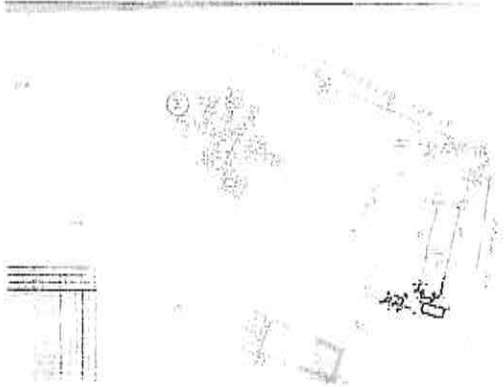


<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25f833id173f7e9h28e1f8d9e909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

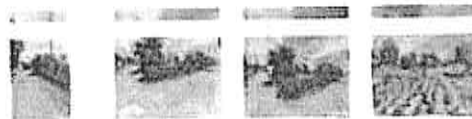
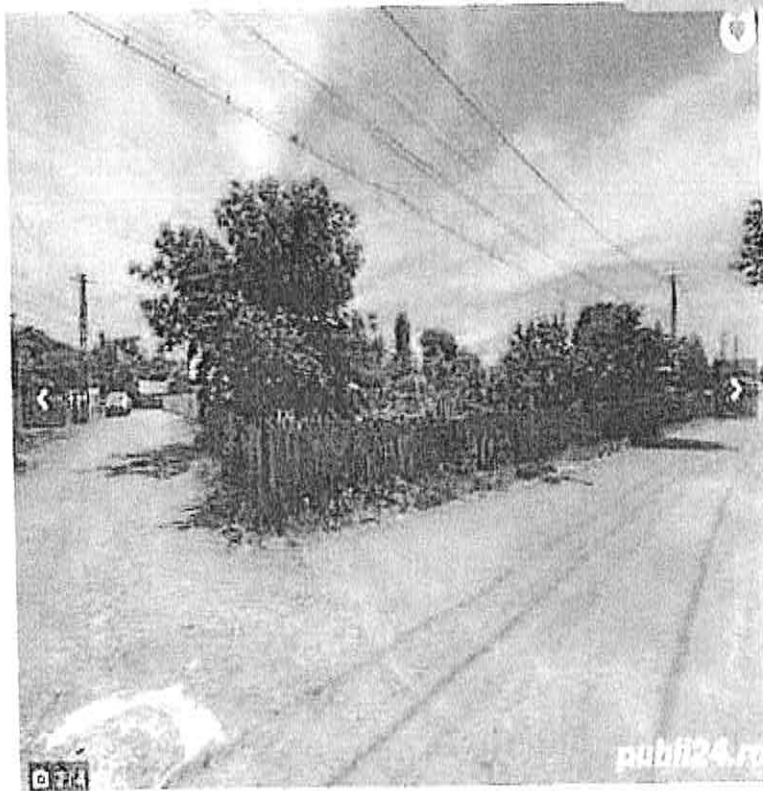


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

9 Baza Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodari  
 -sa afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586;008e7757d5f81;08e0eg38;4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto 1

Compartaza oferta

Fa oferta

Vizualizat: 105

Reportaza



Papalici Alexandru

Telefon validat  
 Vezi toate anunturile

Elimina

Distribuie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

Foto din anunt





## Comparabila teren D

Poziția 27 din luna 2023

### Teren de vanzare

**141 000 €** Prețul e negociabil

VREU UN CREDIT (POTECAR)?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică    Intravilan / Intravilan Intravilan    Suprafata utila: 4.685 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Mobilă perfectă pentru stilul tău

### DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m<sup>2</sup>  
 Este situat în Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr.1, terenul se poate parcela în functie de cerințe. Prețul este de 30 euro m<sup>2</sup>

ID: 232972762

ViewXL: 2410

Repetă această ofertă

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ



**Radu**  
 Pe OLX din aprilie  
 Activ pe 10 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

✉ Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



### DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
 Cu urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
 Arită mai multe ✓



PUBLICITATI



## Anexa nr. 5 – Documente


**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU**  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**ANCP**  
 ANUL UNIFICĂRII  
 2001

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ**  
**PENTRU INFORMARE**  
 Carte Funciară Nr. 30365 Râmnicu Sărat

Nr. 30365 / 2001  
 Data 03  
 Anul 2001

Semnat : cu semnatura  
 electronica extinsa. cf. L  
 455/2001 si eIDAS

Nr. CF vecni:4228  
 Nr. cadastral vechr:4110

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str Oltului. Nr. 82, ud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30365	Lin. acte: 158.100 Masurata: 1.653	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b> Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: Se înfrîntează cartea funciara nr. 4228 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4110 descris la PUA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu numar cadastral harte 1699 din cartea funciara nr. 4091 a acelelasi unitati administrativ teritoriale.. dobandit prin fara titlu	A1
H.C. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE): Înfrabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala:	A1
B1 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	
<b>37486 / 23/03/2023</b> Act Administrativ nr. 224, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT: B3 se noteaza actualizarea adresei imobilului: Str Oltului. Nr. 82	A1

## C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

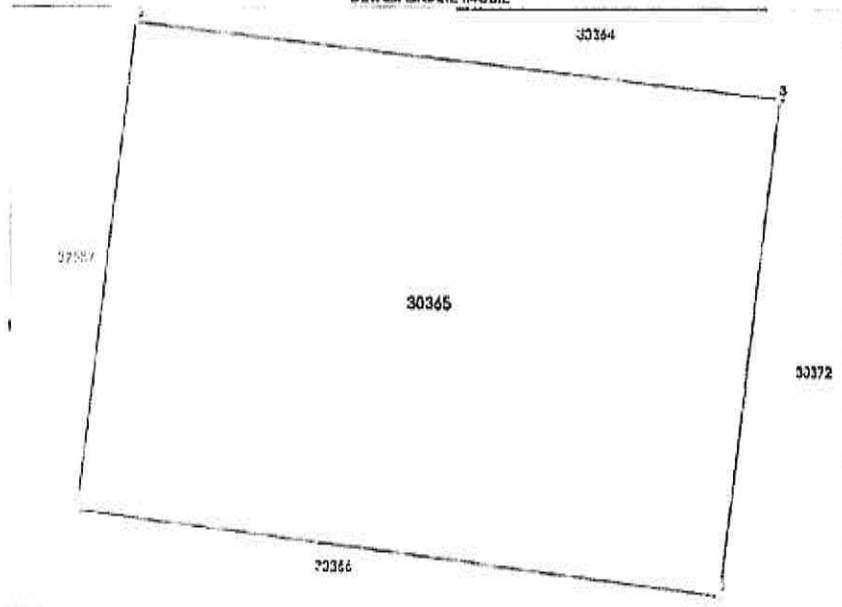
Carte Funciară Nr. 30365 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 (La Partea I)

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30365	Suprafața: 459.100 Masurata: 1.663	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.663		22		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46.497
2	3	38.029
3	4	48.502
4	1	35.494

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Carte Funciară Nr. 30365 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu rolul nr. 263.

Data soluționării,  
29-03-2023

Asistent Registrator,  
DENISA BACIU

R-erenL

Data eliberării,  
01-04-2023

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 66 din 06.06.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_, PENTRU INFORMARE \_\_\_\_\_

\*\*) \_\_\_\_\_

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Călian Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicotae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, se. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22, 24, 26, 59, 61, 63 str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95 str. Siretului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, se. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*)3) Plan de incadrare in zona (Nr. cadastrale vechi: 4125, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. carilor Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ/ Hărții rezonanțe:  
 Permisului se pot realiza toate formele de construcții cu destinația de: uzină industriale depozite, prestări servicii și dotări complementare (spații firme și/sau comerciale); realizate alinațiune publică ghereta unităților de prestări servicii oricăr fel de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea dinanșarea sau eliminarea riscurilor tehnice înel construcțiile vor avea valoare și/sau și așezat compatibil cu caracterul zonei.  
 Condiționari și restricții: toate studiile de construcție vor fi realizate în vederea realizării serviciilor de utilitate publică prin: între proiect tehnico-construcție sau ori de comunicare rutiere precum și a actelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența stabilitatea și siguranța în exploatare rezistența la foc proiectația în privința zonărilor zonărilor amenajării și protecția mediului, interdicții permanente, construcțiile și amenajările incompatibile cu amenajarea dominanta stabilita pentru zona respectivă prin PUZ/ amplasarea și/sau de drumurile publice se învecinează amplasarea către drumurile publice a construcțiilor care, prin natura lor, au un caracter deosebit amplasarea și/sau de aliniament; clădirile vor fi dispuse și aliniament sau retrase în vederea soluțiilor arhitecturale adoptate, amplasarea în limita parcelei nu va afecta circulația rutonală sau carosabilă/ înălțimea maximă admisă conform necesitatilor tehnice și normelor speciale se respectă un regulă de înălțime max. P+1 în proiectul de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate/ amplasarea cu utilități a zonei apa și canalizarea/ amplasarea prefabricatelor și autovehiculelor: se vor face din străzile: Crisului, Otului, Sirandului și Ternavell mod de executiv cu o societate autorizată în domeniul său în regie proprie.  
 Obiectivele proiectului sunt de agitare urbanistica și înălțimile conștient și vor fi avute în vedere în proiectarea documentația tehnică și/sau în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 la Legea nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ reglementele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele conținute în proiectele și proiectele stabilite de proiectanți și realizate în proiect conform H.G. nr. 225/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor a executiv lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată asigurarea accesului și/sau înalțimii străzilor și/sau de aranjamentele minime de proiectare și/sau planșare conform H.G. nr. 225/1995 se vor respecta prevederile privind înălțimea minimă între construcții, a terenurilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor și/sau de proprietățile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil și/sau în vederea regulile de construire prevăzute de Ordinul Ministerului Sanității nr. 119/2014/ Legea/ schimbarea și/sau schimbarea și/sau înalțimii max. P+1 și/sau de art. 612 Cod Civil și/sau de art. 7, alin. (1), art. 14, alin. (1) și art. 17, alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor din punct de vedere tehnică și/sau în vederea de dovada în vederea instruirii proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 937/2010 pentru stabilirea și/sau reprezentarea derogării de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Bariera Porceni, redactate ghereta, hărțile și/sau de solicitarea un alt certificat de urbanism în scopul elaborării proiectului și/sau de aprobării unei documentații de urbanism în PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind autorizarea și/sau urbanismului actualizat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>(\*)</sup> pentru/intruând:  
**PENTRU INFORMARE**

<sup>(\*)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizare de construire/destinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCĂU** str. Democrației nr. 11 BUCĂU cod 720018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a obține și/sau analiza și/sau decida, după caz, în vederea încheierii proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, consultării opinilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în scopul rezultatelor consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la modificarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1999 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege. In vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare se vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie).

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sued Retele Buzau       ...  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrice - SIDER Buzau       salubitate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termice       transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protectia civila - ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiilor publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) si pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al act. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Scuti de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism are vigoarea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR\*\*\*,  
 (functia, numele, prenumele si semnatura)  
 Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 prin Consilier juridic cu atributii delegate  
 Scirlet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 pentru Arhitect Sef,  
 Sef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Tradorescu Dragoș Daniela

*(Handwritten signature)*

Scuti de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului .... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- \*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritei nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT	
Intrare Nr. ....	36401
Ziua, luna, Anul .....	16, Iunie, 2023

Nr. raport: 16.10 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,  
nr. 84, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 84, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.

Măndricel Mihai Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**45.700 EUR, echivalent a 225.475 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative .....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 12.06.2023		
Data inspectiei	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 84, Jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, lesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Oltului, nr cad. 32557 si nr cad. 36256		
Deschidere	39,40 ml la str. Oltului si 94,30 ml la nr cad. 36256		
Suprafața teren	exclusiv	1.691 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>45.700</b>	<b>EUR</b>	<b>225.475</b> <b>LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
	F 85	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	str. Oltului si nr cad. 36256	Drum neasfaltat	public
Observații/ipoteze semnificative speciale	-		
Mentii	<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ☞ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ☞ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ☞ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ☞ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ☞ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ☞ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ☞ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ☞ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ☞ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;
- ☞ Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



*Mândricel*

### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBIM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 84, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30364 (nr vechi 4226), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30364 ( nr vechi 4109).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37492/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 4. Prezentarea datelor

##### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37492/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.691 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Oltului, nr cad 32557; la S- nr cad 30365 și 30372, la E- nr cad 36256, La N- nr cad 36256; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 84, jud. Buzau, nr. cadastral 30364, înscris în CF 30364, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

##### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

##### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

##### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani

##### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 1.691 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 39,40 ml la str. Oltului și 94,30 ml la nr cad. 36256
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

##### ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZĂ DIN:		
str. Oltului și nr cad. 36256	Drum neasfaltat	public

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  - Rețea urbană de apă: existentă –la limita
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă –la limita
  - Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat(\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT,  
reprezentat prin primar Cristian Sacin-Valentin,  
cu domiciliul/sediu\*2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ct. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisulul, nr. 22, 24, 26,  
29, 61, 63, str. Oltului, nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Stranului, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3) Plan de Incadrare in Zona (Nr. cadastrala nr. 4125,  
4124, 4123, 4119, 4111, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastrala noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33439/ Nr. C.E. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.E. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat  
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale  
acestora nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta utila: terenuri orabile  
Destinatia stabilita in documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii  
P/P+1/P+2/P+3 conform P.U.Z. cartier Bariera Focului  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatiile extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. Bariera Focului:  
Permisul se poate realiza pentru construirea cu destinatia de activitate industriala, depozite, prestari servicii si activitati comerciale, servicii, activitati culturale, activitati publice si servicii utilitare de interes general ale de constructii si amenajari care nu au caracter rezidential, dintr-un grup sau dintr-un grup de constructii tehnologice sau servicii care au caracter compatibil cu caracterul zonei.  
Conditii speciale si restrictii: zona clasifica de constructii rezidentiale cu conditii speciale privind autorizarea de construire publica. In aceste conditii se pot realiza constructii rezidentiale rezonabile si a existentelor. Legea nr. 10/1995 privind reglementarea constructiilor rezidentiale si activitatea rezidentiala in zona rezidentiala impozabila rezidentiala, sanatatii, comunitar si protectia mediului intr-o zona rezidentiala.  
Compozitia si amenajarea terenurilor si constructiilor rezidentiale trebuie sa respecte normele din Regulamentul local de urbanism si cele ale serviciilor publice si activitatilor comerciale, culturale si servicii utilitare de interes general ale de constructii si amenajari care nu au caracter rezidential, dintr-un grup sau dintr-un grup de constructii tehnologice sau servicii care au caracter compatibil cu caracterul zonei.  
Conditii speciale si restrictii: zona clasifica de constructii rezidentiale cu conditii speciale privind autorizarea de construire publica. In aceste conditii se pot realiza constructii rezidentiale rezonabile si a existentelor. Legea nr. 10/1995 privind reglementarea constructiilor rezidentiale si activitatea rezidentiala in zona rezidentiala impozabila rezidentiala, sanatatii, comunitar si protectia mediului intr-o zona rezidentiala.  
Conditii speciale si restrictii: zona clasifica de constructii rezidentiale cu conditii speciale privind autorizarea de construire publica. In aceste conditii se pot realiza constructii rezidentiale rezonabile si a existentelor. Legea nr. 10/1995 privind reglementarea constructiilor rezidentiale si activitatea rezidentiala in zona rezidentiala impozabila rezidentiala, sanatatii, comunitar si protectia mediului intr-o zona rezidentiala.  
Conditii speciale si restrictii: zona clasifica de constructii rezidentiale cu conditii speciale privind autorizarea de construire publica. In aceste conditii se pot realiza constructii rezidentiale rezonabile si a existentelor. Legea nr. 10/1995 privind reglementarea constructiilor rezidentiale si activitatea rezidentiala in zona rezidentiala impozabila rezidentiala, sanatatii, comunitar si protectia mediului intr-o zona rezidentiala.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat sau poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru/lasarea;

PENTRU INFORMARE

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform a cererii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/dezafectare si nu confera dreptul de a executa lucrarile de constructii.

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:  
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/de dezafectare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:  
MINISTERUL MEDIULUI SI DEZASTRELE NATURALE - AGENZIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENZIA NATIONALA PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democrației nr. 11, Buzau cod 120018.

*Caracteristici juridice:*

- Utilizare legală: categoria de folosință arabil conform extras CF prezentat
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- Impozite asupra terenurilor:
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

**Date privind  
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:	
PASUL 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
PASUL 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
PASUL 3.	Analiza cererii
PASUL 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
PASUL 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
PASUL 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industrială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
  - ☞ **Forma si deschidere :** dreptunghiulara, regulata, D = bilaterala: 39,40 ml la str. Oltului si 94,30 ml la nr cad. 36256 (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de plata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, Institutul de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industriala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

## Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidential dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidentiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră în piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spațiu având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criteriilor de selecție a unui proprietat de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** In principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la o perspectiva mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne



care sa aduca o schimbare;

- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

*\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

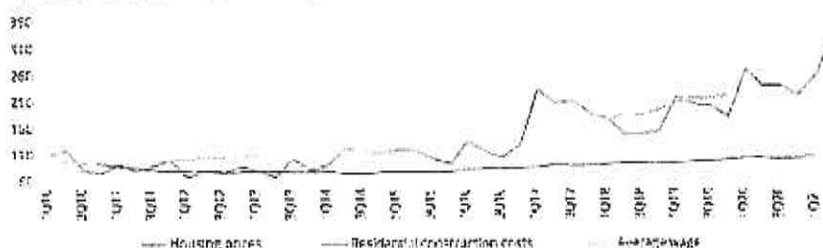
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflata într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate în cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani – cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: Colliers, Eurasian, ITC

Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul – adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale – securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizări probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă finanțiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea industrială.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare cu destinație industrială. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate, restricțiile legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor relative de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**45.700 EUR, echivalent 225.475 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparațiilor relative de piață = 45.700 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

**Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdy al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparațiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**45.700 EUR, echivalent 225.475 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei 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 vânzările de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapile sunt următoarele:

- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

#### PROCESUL DE COLECTARE A 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 încruciate.

3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚA (mp)	1691 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Otokui, nr. 84, Jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
SUPRAFATA (mp)	1691 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<i>Elemente specifice tranzactiei</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 84, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1691 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strad, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI		COMPARABILITATE GLOBALA			
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ		VALOARE DE PIATA	
	<i>Proprietatea subiect</i>	27 €/mp	45.700 €	echivalent a	225.475 lei
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		4,9336 lei/C (curs BNR)	

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
  - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiția de finanțare, condiția de vânzare și condiția de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14985 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 45.700 EUR, echivalent a 225.475 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

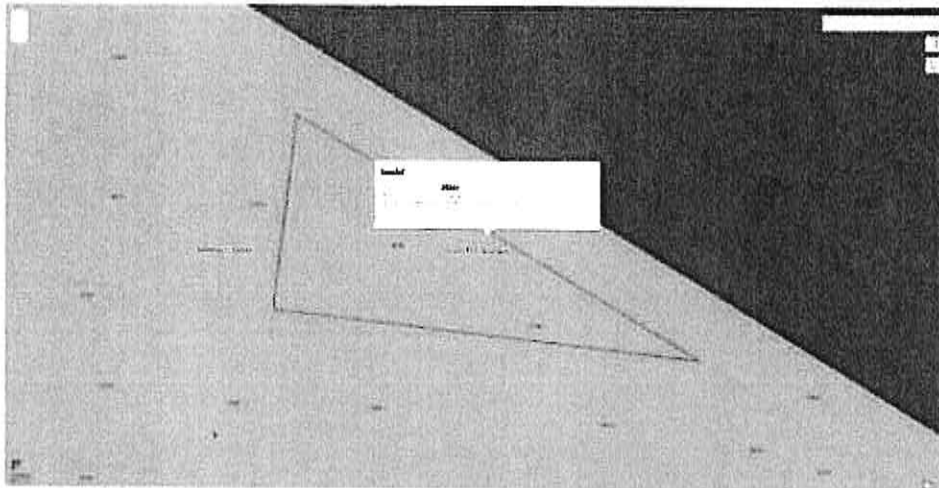
Acces /vecinatati



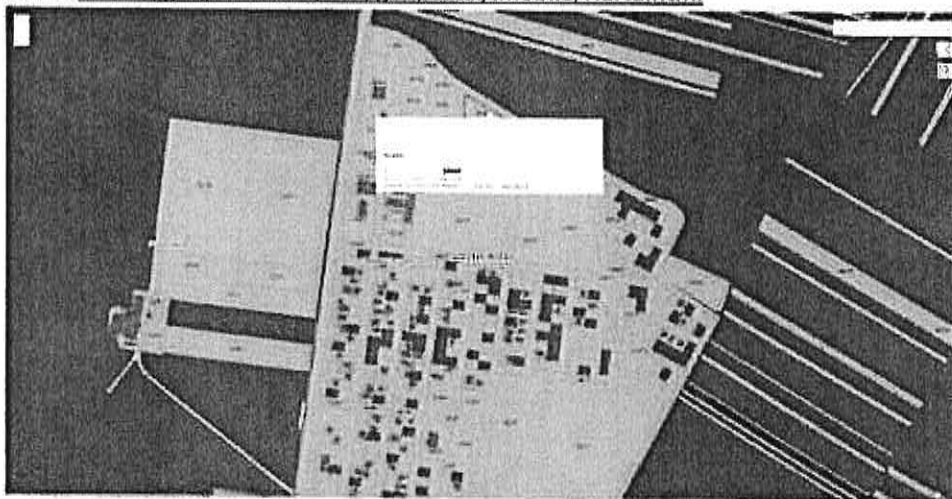
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

## Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

✕ ID #6490125

Contacte (1) ^ +

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu +

**Proprietar**  
**+40 737 967 155**

☎ 📱

**100.000 €**  
Pret initial

**Descriere**

**Teren Intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie: **Vânzare**  
Tip proprietate: **Teren Intravilan**

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDev4by.html>

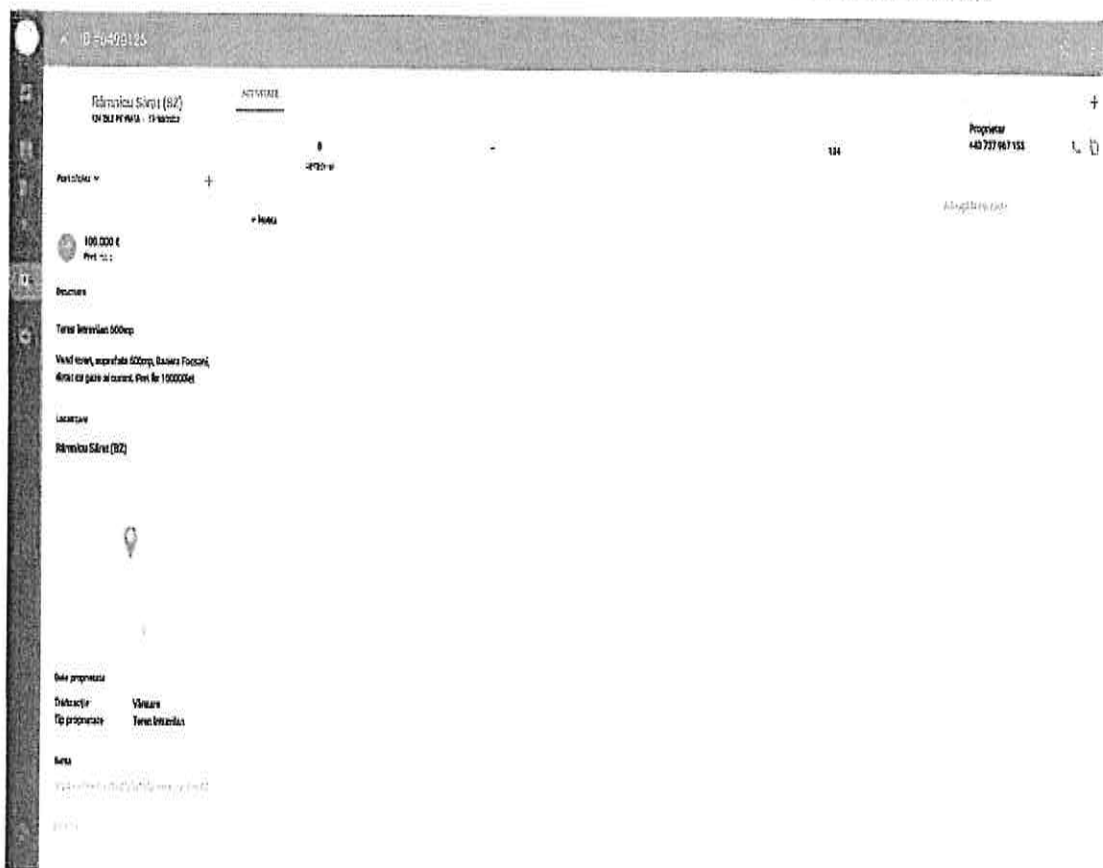
**Etichete**

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDev4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

9 Buzau Ramnicu Sarat 9 Vizit pe harta

0214034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fișe ?

Compartaza vanzarea

Fa etoria

Vizualizari: 394

Reportaza



Cristian

Vezi toate anunturile

Un mesaj

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la ieșire din orașul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozite, benzinarie, motel.

Tel:

Vizit detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

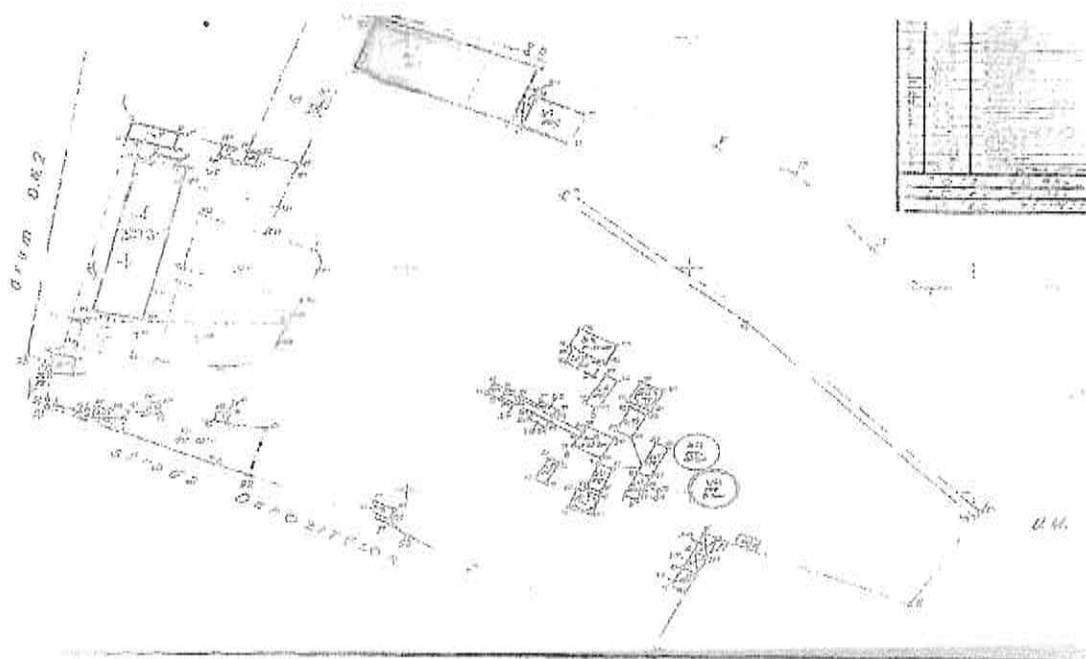
0214034379

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25f833id173f7e9h28e1f8dfe909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

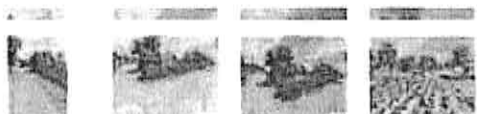


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau Ramnicul Sarat



Descriere

- terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina practica pentru gospodari
- se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei
- strazile sunt asfaltate
- dispune de canalizare si gaze

Pentru a vorbi puteti sa sunati la:

sa  
 Vezi detalii pe [www.renimo.ro](http://www.renimo.ro)

0786820948

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586f008e7757d5f81f08e0e938a4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786820948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Comentează Anunțul

Fa oferta

Vizualizari: 103

Reportaza

**P** **Pepalici Alexandru**

☎ Telefon validat  
 Vezi toate anunțurile

📩 Urmărește

Distribuie anunțul pe



**700 Vile și Apartamente**

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

Foto din anunt





Comparabila teren D

Postat 17 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Preț negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică
  Extravilan / Intravilan: Intravilan
  Suprafeța utilă: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2  
 Este situat in Ramnicu sarat, str fraternitatii nr1, terenul sa poata parca in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 232928702

Vizualizare 24/7

Raportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

**Radu**  
 Pe OLX din aprilie 2011  
 Activ din 10 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

Trimite mesaj

Mai multe grupuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
 Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu  
 Arată mai multe ▾

Foto-uri



PUBLICITATE

BUNDE NAVE,  
 BUCURIA APTENSONE  
 Schimbă cauciucurile,  
 câștigă caldura!  
 27 martie - 16 aprilie  
 Vizualizare

## Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANCP  
ANUL  
LUNA  
ZIUA  
ZIL  
37492  
23  
03  
2023

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30364 Râmnicu Sârat

Cod  
37492  
23  
03  
2023

Semnal : cu semnatura  
electronica extins, cf. L  
456/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi:4226  
Nr. cadastral vechi:4109

## A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sârat, Jud. Buzau, Str.Oltului nr.84

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	30364	1699 Măsurate: 1.691	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53299 / 31/03/2007</b> Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: De înființarea cartea funciara nr. 4226 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sârat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 4109 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4076 / cu numar cadastral hartie 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A3
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI (protocol nr.13176/16.12.2001 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sârat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>37492 / 23/03/2023</b> Act Administrativ nr. 223, din 23/03/2023 emis de MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT: B3 Se noteaza actualizare informatii tehnice cu privire la adresa imobilului.	A1

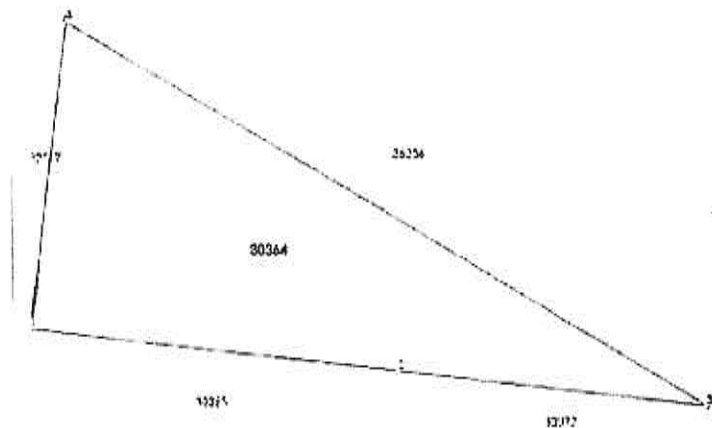
## C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30364 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral 30364	Suprafața (mp) în acta: 459,100 Măsurată: 1,691	Observații / Referințe
Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70		
DETALII LINIARE IMOBIL		



Date referitoare la teren

Nr. ct	Categorie folosință	Formă teren	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1,691		21		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46,502
2	3	39,324
3	4	94,301
4	1	39,403

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 30364 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Certific că prezentrul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor. Iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
30-03-2023

Asistent Registrator,  
GILIA-FLORENTINA BOGZA

Referent,

Data eliberării,  
04.04.2023

(parara și semnătura)

(p semnătura)

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 33441 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE \_\_\_\_\_

\*\*) \_\_\_\_\_

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Clăujan Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
 sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicotae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33441 din 06.06.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22,24,26,  
59 61 63 str. Oltului nr. 78 80 82 84 95 str. Siretului, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
 sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin\*) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123 4119 4118 4117 4112 4111 4110 4109 4105 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380 30379  
30378 30374 30373 30372 30367 30366 30365 30364 30360 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258  
4256 4254 4246 4244 4242 4232 4230 4228 4226 4218 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372 30367 30366 30365, 30364 30360 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale depozite si restari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

164

### 3. REGHIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Barțea Pociari:

**Permisul:** se va realiza în baza titlului de construcții cu destinația de „spații industriale de uzură, presare terțed și dotări complementare (scări, roți, așii convergenți specializate obținute publico-privat) aparținând persoanelor juridice fizice care își de ocupă cu activități care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnice, ale construcțiilor vor avea volume simple și aspect compatibil cu caracterul zonei.”

**Condiționari și restricții:** sunt titlurile de construcții prevăzute cu condiția realizării investițiilor de utilitate publică, respectiv: rețeaua de apă caldă caldă-rafină sau cu de comunicată rașină precum și a rețelelor L-E în 10/1995 privind restanța, stabilitatea, siguranța în circulație, rezistența în foc, protecția împotriva zgomotului sanitatea comenșor și ratatea mediului interedictă permanentă; construcțiile și amenajările înconjurătoare cu funcționarea stabilită pentru zona respectivă, care PUZ aprobarea în a d. drumurile publice; se interzice amplasarea corpurilor publice a activităților care, prin natura lor, au un impact deosebit asupra mediului de înțelesment; clădirile vor fi dotate cu afumătorii care vor fi în funcție de solșia arhitecturală adaptată, amplasarea în limita parterului nu va afecta circulația fizională sau cerosibilitățile înălțimea maximă admisă, conform necesităților tehnice și normelor aplicabile se propune ca să. în de înălțime max. P+3 (procesul de asigurare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate) este: orice cu traseul a zonei apă și condiționări fizionomia terenurilor și autostrăduților: se vor face din strada: Crizului, Clăduș, Sireniului și Târnoveștii nord de parcare cu o înălțime autorizată în domeniul sau în scopul propriei.

**Obligații/conținuturi de natură urbanistică și tehnică care vor fi avute în vedere în protecția documentației tehnice D.L. ca să se înainte în vedere obținerea autorizării de construire va fi elaburată și prezentată conținutul cadru din anexa nr. 1 și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și completată cu prevederile din dispozițiile tehnice în baza Legii nr. 101/1995 vor fi cele care conținuturile conținuturile tehnice, stabilite de proiectanți și prezentate în, ratate conform H.G. nr. 923/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și autorizare tehnice de calitate a proiectelor a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată asigurarea accesului auto și altelea la strada asigurarea siguranței minimele de apă și apă plantate conform H.G. nr. 525/1998 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a rașinilor și distanțelor obișnuite în amenajarea construcțiilor, vite de proprietățile vecine ce se vor, care conțin prevederile nr. 012 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de înălțime prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2016 în vederea prez. alimențelor și în transportare nu cu spre limitele laterale și posterioare va fi avută înălțime maximă 2,0 mli acordul găsitorial al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil se vor respecta și prevederile art. 7, alin. (1), art. 19, alin. (1) și art. 17, alin. (1) din Legea nr. 322/2004 privind promovarea energiei și eficienta documentația tehnică va a înălțime de deședă ireversibil proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 923/2011, entri titlurile vor respecta prevederile de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Barțea Pociari, ratate autoritat, funcționării va solțona un alt certificați de urbanism în scopul elaburării avizului și aprobării unei documentații de urbanism în PUZ sau PLU care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor la di nr. 130/2001 privind autorizarea terenurilor și urbanismul, actualizată.**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarării<sup>(4)</sup> pentru/intru:\*

#### PENTRU INFORMARE

\*4 Se va el emiteei certificatul de urbanism conform prezentei solicitantului, formulate în cerere.

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizare de construire/definitivare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

#### 4. OBLIGAȚII ALE TITULĂRULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaburării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de definitivare - solicitantul se va adresa instanței competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI str. Democrației nr. 11, București, COD 06015**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legatură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a conștientiza autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, în vederea înălțimărilor proiectului în vederea publice private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În absența prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a certificatului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a certificatului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului subiecte mecanismul expunerii consultării publice, centralizării opiniilor publicului și și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în cadrul cu rezultatele consultării publice, în aceste condiții.

După emiterea prezentei certificate de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la instanța competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și a abilitării demarșii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al instanței competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului subiecte efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării ulterioare, solicitantul are obligația de a notifica exact fapt autorității administrației publice competente cu privire la modificarea conținutului punctului de vedere al autorității competente.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism nu se potarează derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica exact fapt instanței administrației publice competente.

5 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) doveză titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de către tehnicieni cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizației de construire/defășnare se vor prezenta în copie diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):  
 D.T.A.C.       D.T.O.F.       D.T.A.D.

d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):  
 alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA       gaze menajere - Distrigaz Sud Retele Buzau       Alte avize/acorduri:  
 canalizare - SC Compania de Apă SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDRP Buzau       salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/acțiun administrative al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Scuit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

FRIMAR\*\*\*\*,  
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)  
 Cirița Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
 Scivlet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT ȘEF \*\*\*\*\*  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 pentru Arhitect Șef,  
 Șef Serviciul Urbanism,  
 ing. Teodorescu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*  
 12.06.2023

Scuit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrurilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*5) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*5) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- \*\*\*5) Se completează, după caz : - președintele Consiliului Județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*5) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritel nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI</b>	
<b>RM. SĂRAT</b>	
Intrare Nr. ....	36408
Ziua.....	16
luna.....	06
Anul.....	2023

Nr. raport: 16.12 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului,  
nr. 90, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.

Măndricel Mihai Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023. este:

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Măndricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Clienț și Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului		15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023	
Data inspecției		12.04.2023.	
Data evaluării		12.04.2023	
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772	
Tip proprietate		Teren Intravilan	
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau	
Cod postal		125300	
Cartier / amplasare		Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani	
Utilități		Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii	
Acces		str. Siretului, nr cad. 36262	
Deschidere		35,50 ml la str. Siretului	
Suprafața teren	exclusiv	1.653 mp suprafața măsurată	
	indiviz	-	
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar		4,9338 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		44.600 EUR	220.047 LEI
Valoarea nu este afectată de T.V.A.			
Dreptul de proprietate		Considerat deplin	
Scopul		Informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului	
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.	
Identificarea proprietății și asigurarea accesului		Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.	
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:			
F 85		Drum asfaltat	public
IAR APOI PRIN:			
str. Siretului		Drum neasfaltat	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-	
Mențiuni		<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>	
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)		-	



*Mândricel*

## 2. Declarația privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt (suntem) influențat(și) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigeli - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 30352 (nr. vechi 4202), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30352 ( nr. vechi 4097).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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 cladirilor.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37502/23.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stărilor ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipozeze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 37502/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.653 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la V- str. Siretului, nr cad 36262; la S- nr cad 30353, la E- nr cad 30360, La N- nr cad 30351; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau, nr. cadastral 30352, înscris în CF 30352, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

**Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

**Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare**

- o Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- o Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- o Suprafața terenului: S = 1.653 mp suprafața măsurată
- o Deschiderea la stradă: 35,50 ml la str. Siretului
- o Dimensiuni: conform extras CF
- o Înclinare: plan / drept
- o Formă: regulată (conform extras CF)
- o Acces:

**ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:**

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

**IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:**

str. Siretului	Drum neasfaltat	public
----------------	-----------------	--------

- o Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  - Rețea urbană de apă: existentă –la limita
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă –la limita
  - Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- o Alte observații: -

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primăria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 33444 din 06.06.2023.

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cirian Sorin-Palentea  
cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ct. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 33444 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisafușul, nr. 22,24,26,  
52,61,63 str. Oltului nr. 78,80,82,84,95 str. Sireniului nr. 90 si str. Tarnavei nr. 4, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_,  
sc. \_\_\_\_\_, ct. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin\*) Plan de încadrare în zona (Nr. cadastrala vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 (Nr. cadastrala noi: 30374, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839) Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 (Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute / u drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protejctie ale monumentelor nu este cazul

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Folosele destinate: ter. mari orahii

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari servicii P/P+1/P+2/P+3 conform P.U.Z. cartier Buzau - Poieni  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ, cartier Poieni:

Regulamentul local de urbanism este un act administrativ de executie al Consiliului Local de Urbanism, care stabileste termenii si conditiile de construire a cladirilor, terenurilor si a constructiilor si este aplicabil in cadrul teritoriului urbanizat al municipiului Ramnicu Sarat.

Regulamentul local de urbanism este un act administrativ de executie al Consiliului Local de Urbanism, care stabileste termenii si conditiile de construire a cladirilor, terenurilor si a constructiilor si este aplicabil in cadrul teritoriului urbanizat al municipiului Ramnicu Sarat.

Regulamentul local de urbanism este un act administrativ de executie al Consiliului Local de Urbanism, care stabileste termenii si conditiile de construire a cladirilor, terenurilor si a constructiilor si este aplicabil in cadrul teritoriului urbanizat al municipiului Ramnicu Sarat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*) pentru/intreaga:

PENTRU INFORMARE

\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitari formulate in cerere.

Certificatul de urbanism nu este loc de autorizatie de construire/destinatia si nu confera dreptul de a efectua lucrari de constructii.

**4. OBIECTUL ALB TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructii/destinatia - solicitantul sa va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ... AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, Str. Democrației nr. 11, Buzau, cod 120018.

*Caracteristici juridice:*

- o Utilizare legală: categoria de folosință arabil conform extras CF prezentat
- o Servituți de trecere: Nu este cazul
- o Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- o Impozite asupra terenurilor: -
- o Taxe locale de construire: -
- o Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

-

**Date privind  
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industrială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ☞ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, regulată, D = unilaterală: 35,50 ml la str. Siretului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; decl, desi exista o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră piața cautand diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm ca acest interes este aratat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferitele părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautand asocieri în participatiune pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criteriilor de selecție a unui proprietat de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în usoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri in proiectele viitoare si obtina astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la a perspectiva mai tulbure pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianții de retail.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vanzare** – suficiența, asezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
  - oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
  - stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
  - volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
  - prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
  - marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, Imprejmuire, etc;

În anexe sunt prezentate informațiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza Interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

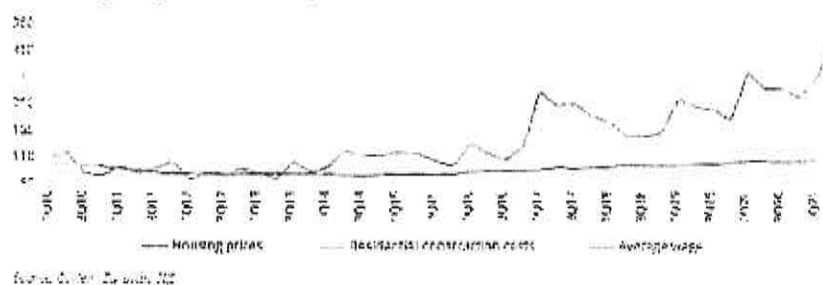
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate in cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si rezidential sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine asteptand o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani – cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previiziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul – adaptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale – securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea industrială.

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație industrială.** Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor relative de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

### **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și valabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea Informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* și al *cantității de informații* am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparațiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

*Comparația directă* este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

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 COLECTARE 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 încrucșate.

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 evaluării, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Prop. Imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	1653 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitată, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>	<i>Comparabila D</i>
SUPRAFATA (mp)	1653 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PREȚ COMPARABILA (€/mp)	-	34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<i>Elemente specifice tranzacției</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Siretului, nr. 90, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizice</i>					
SUPRAFATA	1653 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (stazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
<i>ANALIZA PLASAMENTULUI</i>					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<i>Proprietatea subiect</i>	<b>27 €/mp</b>	<b>44.600 €</b>		<b>VALOARE DE PIATA echivalent a 220.047 lei</b>	
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ			
			4,9338 lei/€ (curs BNR)		

**ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARAȚIE**

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
  - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultatul faptului că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ A**

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ B**

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mal mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFATA, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ C**

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFATA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), ).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILĂ D**

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilțiar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar efortul la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFATA, AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

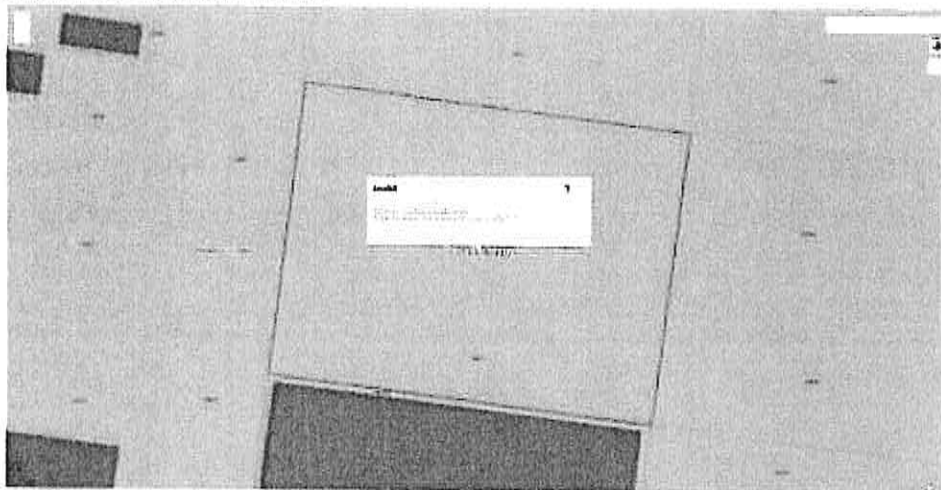
Acces /vecinatati



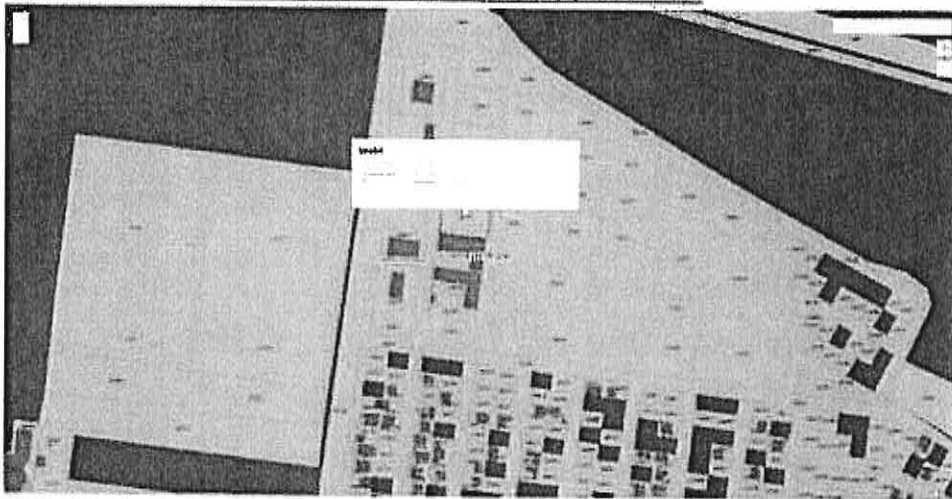
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/mobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
 Comparabile teren utilizate în grila de piață  
 Comparabila teren A

× ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾ +

-

**100.000 €**  
Pret initial


**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie: **Vânzare**  
 Tip proprietate: **Teren intravilan**

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600...>

**Etichete**

Contacte (1) ^ +

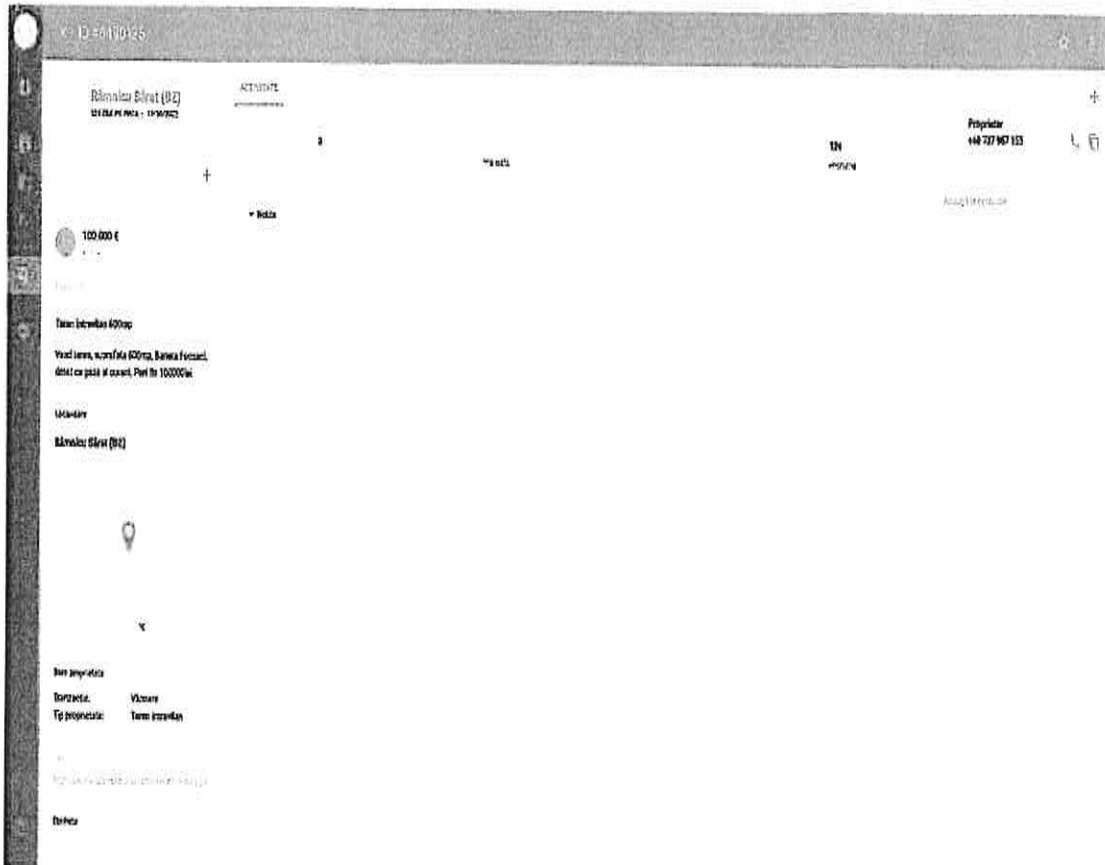
**Proprietar**  
**+40 737 967 155**

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, Jud Buzau

500 000 EUR

Buzau Ramnicu Sarat Vezi pe harta

021-4034370

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga favor ?

Compartaza pe Facebook

Pe oferta

View-uri: 394

Reportaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Uneste-te

Distribuie anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozita, benzinarie, motel.

Tei

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

021-4034370

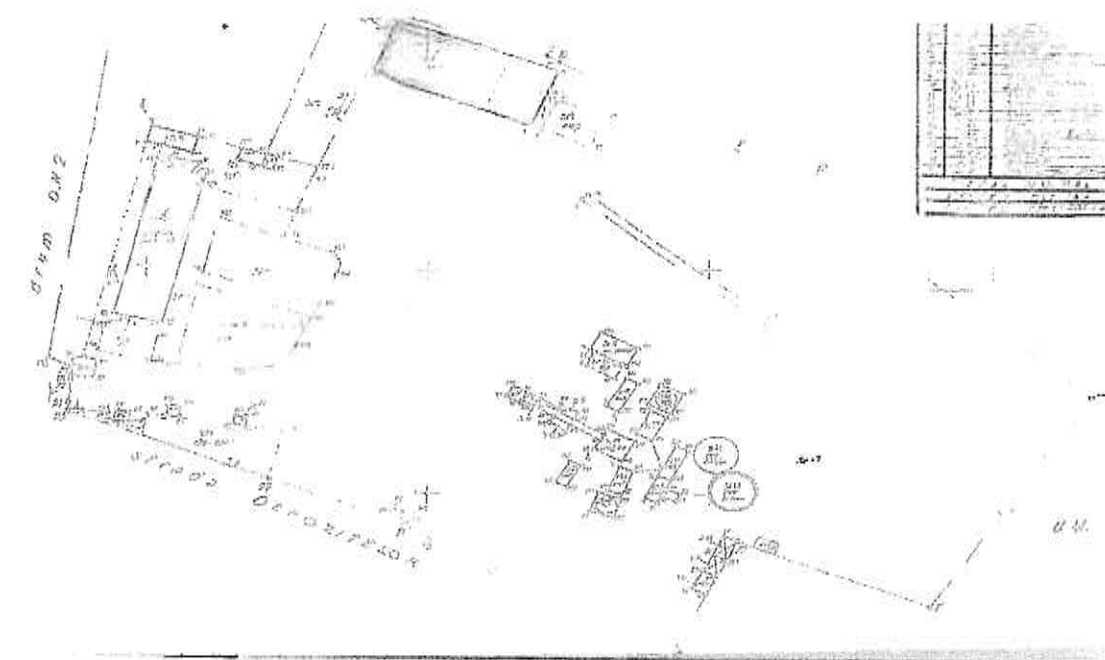


<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-iud-buzau/25f833id173f7e9h28e1f8d9e909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

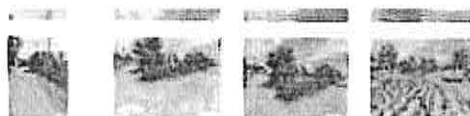


Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodarii  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 ssu

Vazi detalii pe [www.torino.ro](http://www.torino.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-utr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81e08e0eg38p4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga felor ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 106

Reporteaza



Papalici Alexandru

☎ Telefon validat  
 Vedeți toate anunțurile

📧 Trimiteți

Distribuiți anunțul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

Foto din anunt





Comparabila teren D

Topai 27 mai 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Prețuri negociabil

✓ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică
  Extravilan / Intravilan Intravilan
  Suprafata utila: 4 685 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4695 m<sup>2</sup>  
 Este situat in Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr1, terenul sa poate parcela in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m<sup>2</sup>

ID: 31524702

View/260 000

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ

Radu  
 Pe OLX din aprilie 2014  
 Activ pe OLX din 2023

☎ 072 351 1080

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau

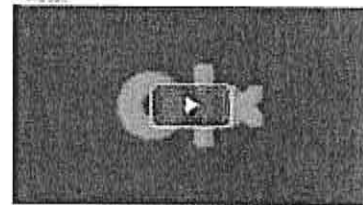


DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

În urma, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓



## Anexa nr. 5 – Documente

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**ANCFI**  
NATIONAL CADASTRAL  
AND PUBLICITY

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 30352 Râmnicu Sărat

Nr. carte 37502  
Zona 23  
Luna 03  
Anul 2023  
Cod verificare  
11994839

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS  
Nr. CF vechi:4202  
Nr. cadastrai vechi:4097

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN intravilan**  
Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str Sirebului, Nr. 90, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	30352	Sup. Acte: 459,10 Măsurata: 1.653	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b> Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA: Se întințează cartea funciară nr. 4202 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4097 descris la PUA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartie 1699 din cartea funciară nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală: 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
<b>37502 / 23/03/2023</b> Act Administrativ nr. 221, din 21/03/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT: B3 Se actualizează adresa administrativă a imobilului situat în Municipiul Rm. Sărat, str. Sirebului nr. 90.	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

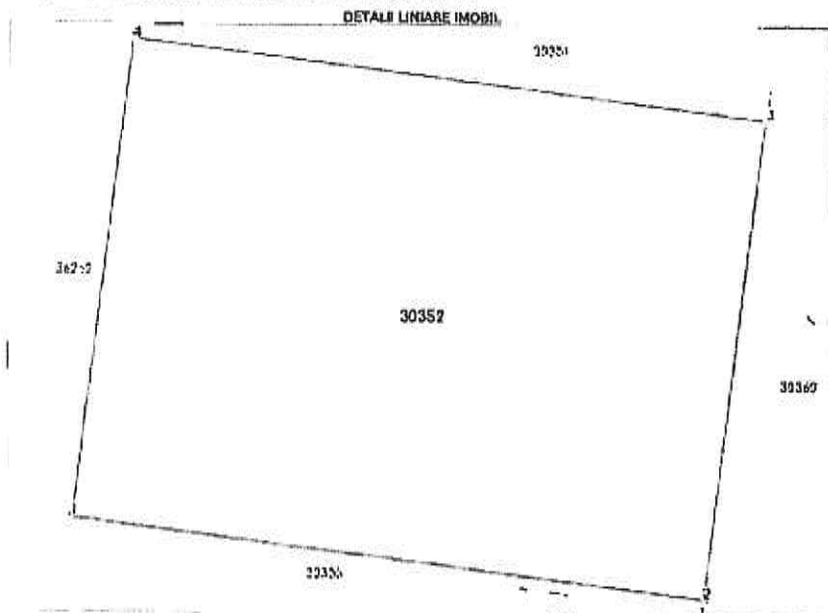
Inscrierii privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 30352 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30352	Din acte: 459.100 *lasurata: 1.653	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cri	Categorie folosință	Inca valen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.653		9		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46,548
2	3	35,509
3	4	46,548
4	1	35,509

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Carte funciară Nr. 30352 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
29-03-2023

Asistent Registrator,  
VIRGIL GABRIEL SCHMITZ

Referent,

Data eliberării,  
04.04.2023

(parafe și semnătură)

(parafe și semnătură)

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Cirjan Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicotae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22, 24, 26,  
59, 61, 63 str. Oltului nr. 78, 80, 82, 84, 95 str. Sirentului, nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) 3) Plan de incadrare in zona/Nr. cadastrale vechi: 4125,  
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,  
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258,  
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 422, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,  
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hoiararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri urabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism, zona de unitati industriale depozite si prestari-servicii P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsau

Nu sunt reglementari fiscale speciale

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Pestișii:

Permișanții se pot realiza toate formele de construcții cu destinație de uzină industrială, depozite, prestări servicii și detaliu comercializării produselor în scopul realizării și egalizării alimentării publice cu gazele unităților de restaurare servicii și alte activități de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice constructibile vor avea valoare și în aspect compatibilității cu caracterul zonei.

Condiționări și restricții: toate tipurile de construcții realizate cu condiția respectării serviciilor de utilitate publică sau, în caz de necesitate tehnico-edilitare sau din cauza condițiilor fizice, precum și a cerințelor Legii nr. 10/1995 privind protecția stabilității, siguranța în construcție, rezistența la foc, protecția împotriva incendiilor, siguranța oamenilor și protecția mediului înconjurător permanent; construcțiile și amenajările realizabile cu funcțiunea de siguranță stabilită, pentru zona respectivă prin PUZ/ amplasarea (sau de dezvoltare publică) se întreprinde aplicându-se către drumurile publice și activităților care, prin natura lor, au un caracter deosebit de important, în ceea ce privește alimentarea cu apă potabilă sau gazele și asigurarea stabilității în timpul construcției și în timpul utilizării ulterioare. Amplasarea în limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau vehiculelor în limita maximă admisă, conform necesităților tehnice și normelor aplicabile se propun și rețeaua de alimentare cu apă potabilă și gazele și asigurarea stabilității în timpul construcției și în timpul utilizării ulterioare. Amplasarea în limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau vehiculelor în limita maximă admisă, conform necesităților tehnice și normelor aplicabile se propun și rețeaua de alimentare cu apă potabilă și gazele și asigurarea stabilității în timpul construcției și în timpul utilizării ulterioare.

Obiectivele proiectului sunt de natură urbanistică și tehnică și vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică D.U. și se va realiza în vederea obținerii autorizației de construire și a planșelor de autorizare și prezentarea proiectului și a planșelor de autorizare în baza Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și regulile de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corectivate în conformitate cu prevederile actelor normative aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiectul compus H.G. nr. 225/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completata și actualizată ulterior cu orice acte și dispoziții emise în vigoare la data prezentării proiectului și a planșelor de autorizare conform H.G. nr. 325/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retrocizării și distanțelor față de vecini în caz de amplasare în limitele parcelei și a respectării vecinilor ca se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil și art. 102, art. 103 și art. 104 din Ordinul nr. 1192/01 al Inspectoratului General al Pompierilor și al Serviciului de Protecție și Salvare și în conformitate cu prevederile art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 3392/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor respecta prevederile art. 2 alin. (1) și art. 16 alin. (1) și art. 17 alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului în Ordinul Arhivelor din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 și în situațiile care se regăsesc derogări de la prevederile documentelor de urbanism PUZ cartier Bariera Pestișii și celelalte acturi, bugetarilor va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unui document de urbanism și PUZ sau PCE care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2021 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\* (1) pentru/înscut:

**PENTRU INFORMARE**

\*4) scopul și conținutul certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulate în cerere.

Certificatul de urbanism nu este în vigoare de autorizare de construire și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** str. Episcopiei nr. 11 Buzău cod 130018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție. și Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a se consulta și analiza și se decide, după caz, măsurile corective necesare proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în ședea și rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul este obligat să se prezinte la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioare. În urma evaluării inițiale a investiției privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării ulterioare, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și/sau după procedurile de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul nu are în intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege. În vederea eliberării autorizației de construire/desființare se vor prezenta în copia diplomele proiectanților.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA    | <input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau | <input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri: _____ |
| <input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA           | <input type="checkbox"/> telefonare - Orange Communications         |   |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - SDGE Buzau | <input type="checkbox"/> salubritate - SC RER Ecologie Service SA   |   |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică                | <input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai      |   |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/acord administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa I a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR\*\*\*,  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)  
Clujan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele și semnătura)  
prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
Scriet Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*\*  
(numele, prenumele și semnătura)  
pentru Arhitect Sef,  
Sef Serviciu Urbanism,  
ing. Teodorescu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

In conformitate cu prevederile Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR\*\*\*),**  
(functia, numele, prenumele si semnatura)

**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitantei nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului ... al municipiului București
- primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44



Mândricel Mihai Enigel – Evaluator Autorizat  
Str. Bistritel nr. 13, Buzau  
Buzau | Romania  
mobil: +40 723 348 257  
email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

<b>PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RM. SĂRAT</b>		
Intrare Nr.	36402	
Ziua	16	luna 06 Anul 2023

Nr. raport: 16.13 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei,

nr. 6, jud. Buzau

**Client si Utilizator:** PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.

Mândricel Mihai Enigel - evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 12.04.2023, este:

**40.600 EUR, echivalent a 200.312 LEI**

**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului, în ipoteza că acesta este liber de sarcini.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Declarația privind evaluarea .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>6</b>
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului .....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	6
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale.....	8
Tipul raportului .....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	8
<b>4. Prezentarea datelor .....</b>	<b>10</b>
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	12
Date privind impozitele și taxele .....	12
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	12
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>13</b>
Analiza pieței imobiliare .....	13
Cea mai bună utilizare .....	19
<b>6. Evaluarea proprietății.....</b>	<b>20</b>
Metode de evaluare.....	20
Metoda comparației directe .....	20
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	20
<b>7. Anexe .....</b>	<b>22</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023		
Data inspecției	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Tarnavei, nr cad. 36256		
Deschidere	20,23 ml și 52,75 ml la str. Tarnavei		
Suprafața teren	exclusiv	1.503 mp suprafața măsurată	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>40.600</b>	<b>EUR</b>	<b>200.312</b> <b>LEI</b>
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:		
	F 35	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	str. Tarnavei	Drum neasfaltat	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale			
Mențiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel Mihai Enigel*

## 2. Declaratia privind evaluarea

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne desemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

### Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



### 3. Termenii de referință ai evaluării

<b>Identificarea evaluatorului</b>	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
<b>Identificarea clientului</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Alți utilizatori desemnați</b>	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
<b>Responsabilitatea față de terți</b>	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.
<b>Bunul evaluat. Obiectul evaluării</b>	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
<b>Adresa proprietății</b>	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 33839, Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 33839.</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobiliare</b>.</p>
<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la

data evaluării (12.04.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9338 Lei/Eur.

<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 12.04.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2023. Data evaluării este 12.04.2023.
<b>Data raportului</b>	12.04.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 12.04.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>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.</p>
<b>Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul</b>	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 34901/17.03.2023;</li> <li>✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023.</li> </ul> <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;</li> <li>✓ Publicații privind piața imobiliară.</li> <li>✓ Articole din presă</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Ipoteze semnificative</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;</li> <li>✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate;</li> <li>✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;</li> </ul>

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**Ipoteze semnificative speciale** *Nu sunt.*

**Tipul raportului** Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.  
Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

**Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea evaluării cu SEV** Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.



Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### 4. Prezentarea datelor

##### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 34901/17.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.503 mp suprafața măsurată. categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- str. Tarnavei, nr cad 36256; la V- nr cad 30378 și 30379, la E- str. Tarnavei, nr cad 36256. La S- nr cad 34304; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau, nr. cadastral 33839, înscris în CF 33839, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

##### Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect.

##### Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidentiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spatii industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de banci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

##### Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

##### Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 1.503 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 20,23 ml și 52,75 ml la str. Tarnavei
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

##### ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

##### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

str. Tarnavei	Drum neasfaltat	public
---------------	-----------------	--------

- Utilități:
  - Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita
  - Rețea urbană de apă: existentă –la limita
  - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
  - Rețea urbană de gaze: existentă –la limita
  - Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita
  - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
- Alte observații: -



*Caracteristici juridice:*

- o Utilizare legală: categoria de folosință arabil conform extras CF prezentat
- o Servituți de trecere: Nu este cazul
- o Restricții de sistematizare: Nu este cazul
- o Alte restricții existente: Nu este cazul

*Caracteristici economice:*

- o Impozite asupra terenurilor: -
- o Taxe locale de construire: -
- o Avantaje fiscale: Nu este cazul

**Descrierea  
amenajărilor și  
construcțiilor**

**Date privind  
impozitele și taxele**

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

**Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente**

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SAȘI PASI:

Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

#### Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare industrială. În această zonă, pentru celelalte utilizări practic nu există o cerere alternativă permisă.

## Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
  - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ☞ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ☞ **Forma și deschidere :** regulată, D = bilaterală: 20,23 ml și 52,75 ml la str. Târnavei (conform extras CF prezentat)
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutul de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (mixta), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare industrială, situate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

## Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

PIATA TERENURILOR H1 2021 (REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers)

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

Revenind la diferite sectoare, se pare ca de sectorul de retail a depasit sectorul rezidențial dacă ar fi să analizăm la nivel național, cu un segment de retail mult mai activ în afara capitalei. Remarcăm interes dintr-o categorie largă de cumpărători: de la diverși dezvoltatori de hipermarketuri/supermarketuri, bricolaj, mobilier etc. până la diferite tipuri de dezvoltatori de parcuri de retail, de strip mall-uri pentru orașe mici sau pentru zonele rezidențiale din marile orașe cu creștere rapidă.

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră în piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

Pe segmentul rezidențial, tendințele din trecut încă se mențin: există un interes ridicat din partea multor tipuri de cumpărători care caută să obțină profituri atractive, iar piața devine din ce în ce mai aglomerată. Pe de altă parte, există o gamă destul de largă de terenuri căutate: parcele mai mici în zonele centrale (care vizează toate categoriile de venituri), parcele mai mari la periferia orașului sau foste platforme industriale (pentru proiecte la scară mai mare) și terenuri mari în afara orașelor (în special pentru proiecte de tip rezidențial).

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm că acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractive piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participative pentru a minimiza riscurile.

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de dezgheț. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.

- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe plată:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

#### Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niște schimbări. De exemplu, asociațiile în participativ (Joint Venture) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

Un aspect important care afectează aprovizionarea cât și perspectiva pe termen scurt este legată de incertitudinile referitoare la dezvoltarea urbană. Pe fondul unei schimbări în administrarea și direcția politică în multe orașe, au existat unele blocaje (cum ar fi în numirea șefului arhitecților în anumite orașe sau înghețarea PUZ-urilor în București); lucrurile se mișcă spre mai bine, spre o mai multă claritate în majoritatea orașelor cu excepția Bucureștiului, unde progresul este lent și conduce la o perspectivă mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar acestea nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15-20% față de ultimul an.

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva comercianți de retail.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne



- care sa aduca o schimbare;
- oferta de inchiriere – nu sunt informatii;
- stocul total disponibil – mic, aflat in scadere;
- volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- prețurile solicitate pentru vânzare\* – între 30-40 EUR/mp
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%  
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

\* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurime, etc;

În anexe sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

#### Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

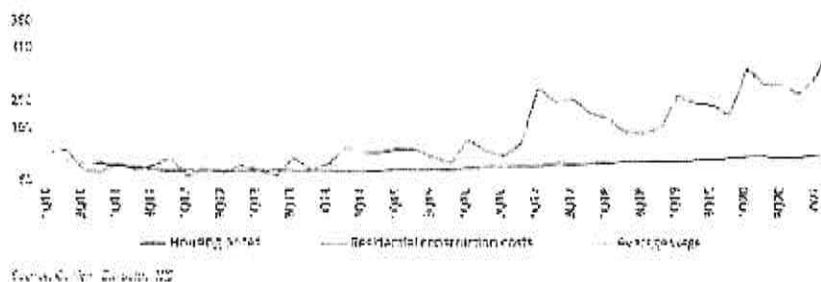
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi și creșteri înregistrate în cazuri excepționale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine așteptând o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani – cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

### Wage growth, construction costs dwarf residential prices, room to go higher for house prices?



Sursa: REPORT H1 2021 | ROMANIA | Research & Forecast | Colliers

### Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. Economii europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potențialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri - impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

*Răspunsurile la toate aceste întrebări le vom identifica mai degrabă la o scară mai globală decât la nivel de România, așa că trebuie să așteptăm să vedem cum stau lucrurile la nivel internațional.*

*În ceea ce privește prețurile, ne așteptăm ca lucrurile să rămână mai degrabă plate (cu ajustări de la caz la caz), cu excepția cazului în care lucrurile iau o întorsătură puternică în rău. Dar chiar dacă s-ar împlini un astfel de scenariu, orice mișcare descendentă generalizată a prețurilor nu ar avea un impact imediat, ca în timpul crizei anterioare.*

*De asemenea o mare diferență față de 2010-2011 este că piața nu este în criză de lichiditate. În general, acest lucru oferă un motiv suplimentar pentru un optimism ușor și speranța unei reveniri mai facile la niveluri similare peste ani.*

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Rezidențial	nu	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății este cea industrială.

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea actuală, de teren pretabil pentru dezvoltări imobiliare cu destinație industrială.** Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o este fizic posibilă
- o este permisă legal
- o este fezabilă financiar
- o este maxim productivă

## 6. Evaluarea proprietatii

**Metode de evaluare** Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Având în vedere informațiile disponibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparației.

**Metoda comparației directe** În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor relative de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**40.600 EUR, echivalent 200.312 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii** Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparațiilor relative de piață = 40.600 EUR  
Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

### **Adecvarea:**

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

**Precizia:**

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

**Cantitatea informațiilor:**

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării** am constatat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacționează în detrimentul închirierii, fiind achiziționat preponderent în scopul dezvoltării imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza din cadrul metodei comparațiilor relative. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparațiilor relative, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**40.600 EUR, echivalent 200.312 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9338 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

*Comparația directă* este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.

Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și privilegierea.

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 COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.  
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
  2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
  3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
  4. Disseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
  - Prop. imobiliară prezentată în fișa de colectare are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale subiectului (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

#### FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚA (mp)	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglam. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, Jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINATIE (utilizarea terenului)	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**GRILA DATELOR DE PIATA  
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE**

Element de comparație	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Comparabilă D
SUPRAFATA (mp)	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tarnavei, nr. 6, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>INFERIOARĂ</i>
<b>Caracteristici fizici</b>					
SUPRAFATA	1503 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>INFERIOARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SUPERIOARĂ</i>	<i>SUPERIOARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>
<i>SUPERIOARĂ</i>		0	1	1	0
<i>SIMILARĂ</i>		10	8	9	9
<i>INFERIOARĂ</i>		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		<i>SIMILARĂ</i>	<i>SIMILARĂ</i>	<i>SUPERIOARĂ</i>	<i>INFERIOARĂ</i>
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
<b>COMPARABILITATE GLOBALA</b>					
Comparabila C	32 €/mp	<i>SUPERIOARĂ</i>			
Comparabila A	27 €/mp	<i>SIMILARĂ</i>			
<i>Proprietatea subiect</i>	<b>27 €/mp</b>	<b>40.600 €</b>		<b>VALOARE DE PIATA echivalent a 200.312 lei</b>	
Comparabila B	27 €/mp	<i>SIMILARĂ</i>			
Comparabila D	24 €/mp	<i>INFERIOARĂ</i>			
		4,9338 lei/€ (curs BNR)			

**ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE**

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.
  - Au fost reținute în analiză zece elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.
- Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

**PROPRIETATEA COMPARABILA A**

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 10 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă A este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă A este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILA B**

Proprietatea comparabilă B are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 14986 mp (mă mare), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă B este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă B este SIMILARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este egală cu 27 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILA C**

Proprietatea comparabilă C are un preț unitar de tranzacționare de 32 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 500 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, SUPRAFAȚA, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), ).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului ().

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă C este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă C este SUPERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 32 €/mp.

**PROPRIETATEA COMPARABILA D**

Proprietatea comparabilă D are un preț unitar de tranzacționare de 24 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație inferioară, o suprafață de 4685 mp (similară), amenajările exterioare comparabilei sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabilă are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar referitor la alte elemente, aceasta este similară subiectului. Astfel:

- în cazul a 9 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), SUPRAFAȚA, AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare), TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul a 0 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului ().
- în cazul a 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (LOCALIZARE, ).

Analizând toate elementele de comparație pentru care proprietatea comparabilă D este superioară, respectiv inferioară proprietății subiect, precum și relevanța și impactul acestora în valoarea de piață se poate concluziona că proprietatea comparabilă D este INFERIOARĂ proprietății subiect, ceea ce indică faptul că valoarea de piață a proprietății subiect este mai mică de 24 €/mp.

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

**V = 40.600 EUR, echivalent a 200.312 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

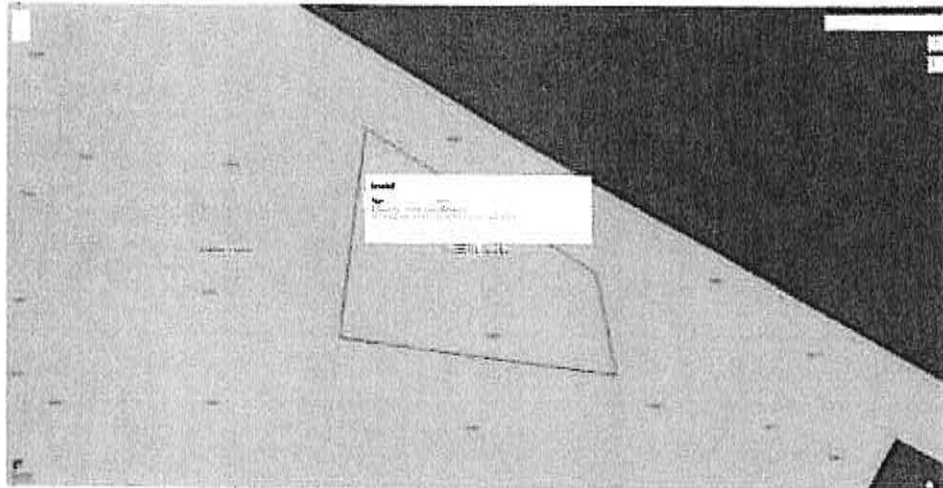
Acces /vecinatati



Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabile teren utilizate in grila de piata**  
**Comparabila teren A**

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**  
 124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu ▾
+

→

**100.000 €**  
Pret initial

**Descriere**

**Teren intravilan 600mp**

Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei

**Localizare**

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie: **Vânzare**  
 Tip proprietate: **Teren intravilan**

**Sursa**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600...>

**Etichete**

**Contacte (1) ^** +

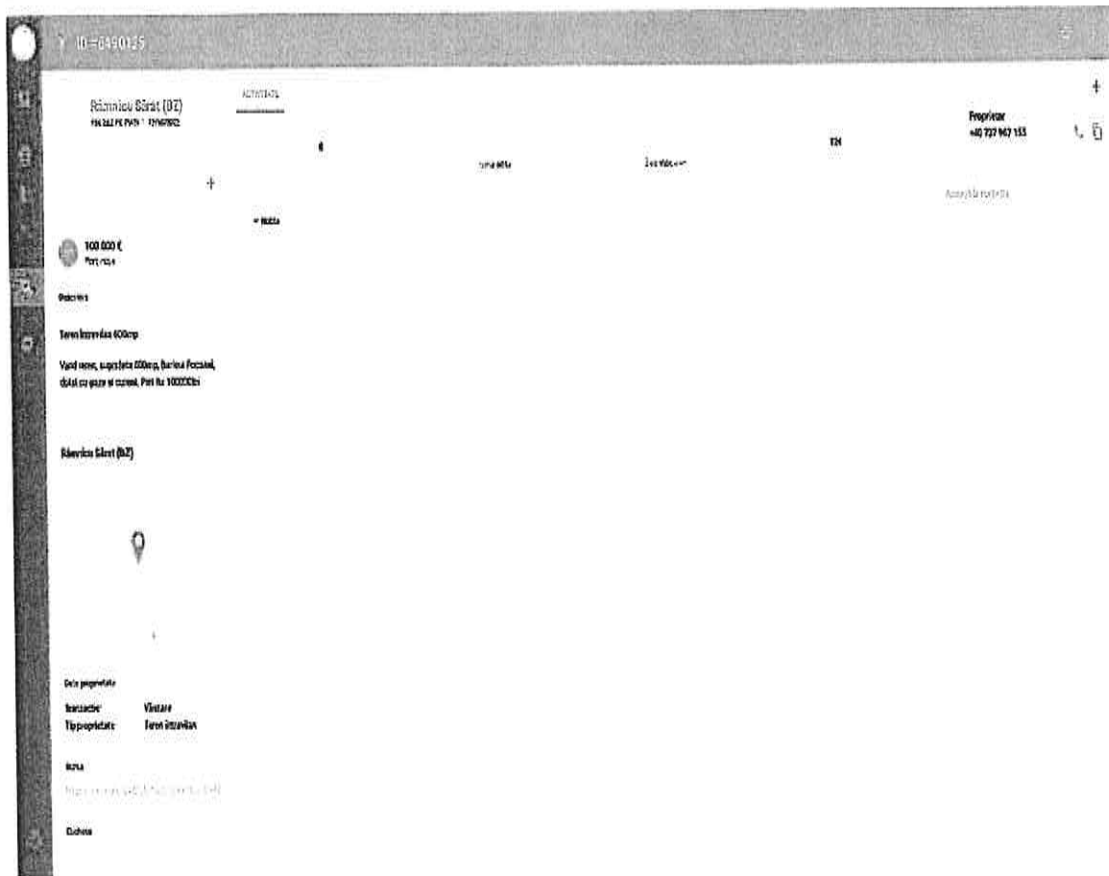
**Proprietar**  
 +40 737 967 155 ☎ 📱

Adaugă la contacte

**Catalin**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDev4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, 600 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, Jud Buzau

500 000 EUR

Buzau Ramnicu Sarat Vizor pe harta

021 4034379

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Isior ?

Comenzarea vizitării

Fa oferta

Vizualizări: 334

Reporteaza



Cristian

Vezi lista anunțurilor

Ultimul

Distribuie anunțul pe



0312



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m<sup>2</sup>

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la ieșire din orașul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se află trei construcții demontabile. Ideal depozite, benzinărie, motel.

Tot

Vezi detalii pe [www.ro.prima.ro](http://www.ro.prima.ro)

021 4034379

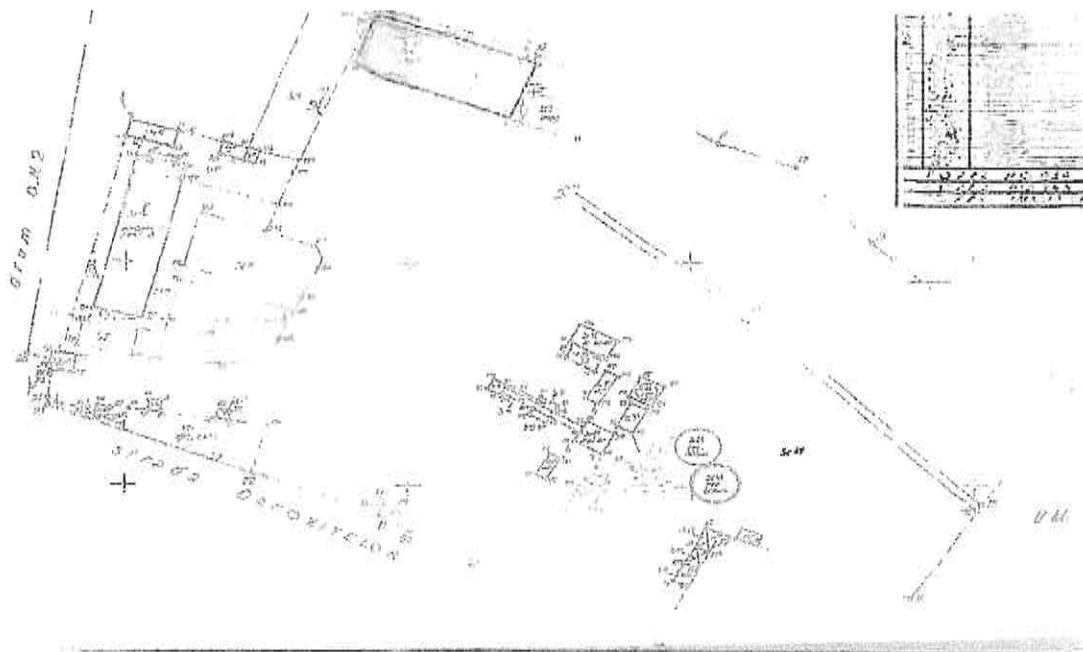
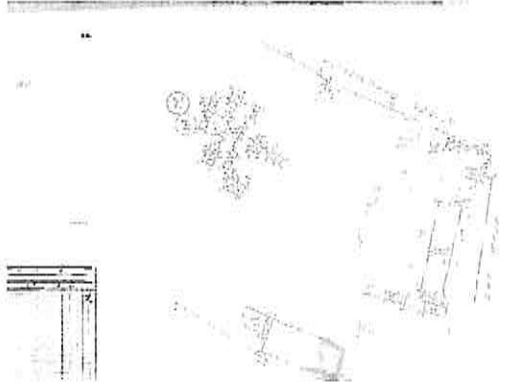


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-lud-buzau/25g833id173g7e9h28e1f8d9e909313h.html>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mu-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569>

33 E/mp, cartier Bariera Focsani, 14.986 mp, intravilan, drept, asfaltat, deschidere la E 85, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt

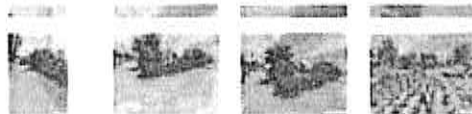
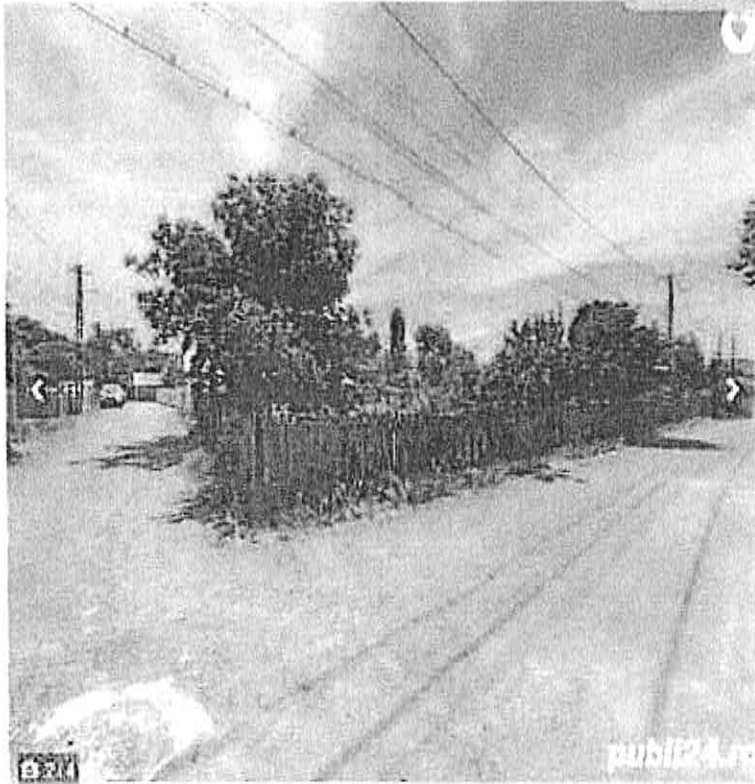


Comparabila teren C

Vand teren Intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicul Sarat



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si a gradina prietnica pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -depone de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

Vezi detalii pe [www.rommo.ro](http://www.rommo.ro)

0786829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586g008e7757d5f81;08e0e;38g4.html>

40 E/mp, str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

0786829948

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foier ?

Compartaza va cu prietenii

Pa oferta

View count: 103

Reportaza



Papalici Alexandru

☎ Telefon validat  
 Vezi toate anunturile

✉ Trimite

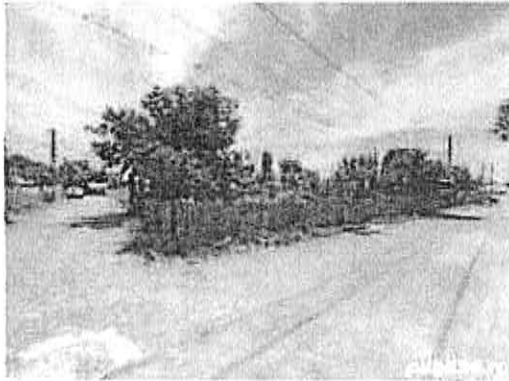
Distribuie anuntul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

Foto din anunt





Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Prețuri negociabile

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Intravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 4.685 m<sup>2</sup>

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2

Este situat in Ramnicu sarat, str. fraternitatii nr1, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 232935702

Vanzator: 0410

Raport: 043

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDfLloy.html?>

30 E/mp, str. Fraternitatii, nr. 1, inferioara, 4.685 mp, intravilan, drept, neasfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, informatii obtinute telefonic

PRIVAT ⓘ



Radu

Pe OLX din april: 6.224

Activ pe 10 aprilie 2023

☎ 072 351 1080

Trimite mesaj

Mai multe detalii ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Ramnicu Sarat, Buzau

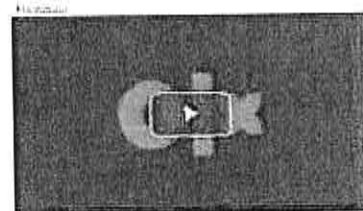


DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾



PUBLICITATE

SCHEDE MARTE, MOBILARUL ESTE

Schimba cauciucurile, continua calatoria

27 martie - 16 aprilie Vizualizare

Anexa nr. 5 – Documente

*Râmnicu Sărat*

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**ANCDI**  
ANEXA NR. 5

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33839 Râmnicu Sărat

Nr. cerere: 34803  
Zona: 17  
Luna: 03  
Anul: 2023

Cod valabil  
10101023103



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, jud. Buzau, PARC. 38

Nr. nr. cadastral Crt.	Nr. nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33839	din acte: 459,1(m) Măsurate: 1,503	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>35603 / 08/08/2012</b>	
Act Dezmembrare nr. 254, din 29/01/2007 emis de BNP MARIN FLORICA; Se înființează cartea funciara nr. 4260 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral 4126 descris la PVA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 4076 / cu număr cadastral hartă 1699 din cartea funciara nr. 4091 a aceleiași unități administrativ teritoriale., dobândit prin lege nr. 11/1990	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sărat, inserata prin incheierea nr. 53293 din 31/03/2007;	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (Protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30381/Râmnicu Sărat, inserata prin incheierea nr. 53293 din 31/03/2007.	

C. Partea III. SARCINI

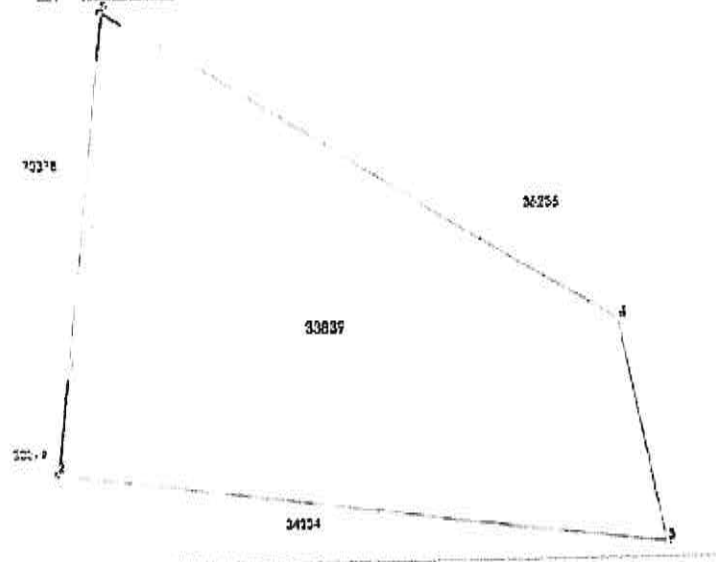
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 33839 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral 33839	Suprafața (mp) in acte: 459.100 Masurată: 1.503	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție S'ereb 10'

DETALII ÎNFIȘARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cat.	Categorie folosință	Uza teren	Suprafața (mp)	Terita	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.503				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.013
2	3	84.005
3	4	20.23
4	5	62.757
5	1	32.241

Carte Funciară Nr. 33839 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic Integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procesa administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
17/03/2023, 10:43

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 3344 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: \_\_\_\_\_ PENTRU INFORMARE

\*\*) )

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Ci. an Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicotae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22,24,26, 59,61,63 str. Oltului nr. 78,80,82,84,95, str. Sirenilui, nr. 90 si str. Tarnavei, nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*)3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125, 4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/ Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4232, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: terenuri arabile

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si restari-servicii P/2+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ, Bariem Focșani

Pericolul: se realizează toate lucrările de construcții cu desinansă de, unități industriale, depozite, precum și servicii și dotări corespunzătoare (rediff. înm. și g.ii comorale) realizate dintr-o atenție publică asupra unităților de prestări servicii, orice fel de construcții și amenajări care cu scop previzibil, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnice ale construcțiilor vor avea volume, sim și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Candelații și condiții: toate lucrările de construcții, realizate cu condiția respectării survelilor de salubitate, publice, care vor respecta tehnico-edilitare sau cu de comunicație, radiere, precum și a ext. antelor (și nr. 10/1995 privind rezistența, stabilitatea și siguranța în exploatarea, rezistența la foc proiecta împotriva răsunetului, siguranța oamenilor și protecția mediului, interdicții permanente, construcțiile și amenajările înconjurabile cu punctul de stabilitate pentru zona respectivă prin PUZ, amplasarea iată de drumurile publice și în funcție amplasarea catig drumurile publice și nefiindul care, prin natura lor au un aspect deosebit, amplasarea față de aliniament: clădirile vor fi dispuse, pe aliniament sau retrase în funcție de soluția arhitecturală adaptată, amplasarea la limita parcelii nu va afecta circulația pietonală sau carosabilul înălțimea maximă admisă conform necesităților tehnice și normelor speciale și punctele de retrăs de înălțime max P+3 (locuințe de apartament) și subliniat în baza unui studiu de stabilitate și siguranță în funcție de condițiile circulației pietonale și a vehiculelor: se vor ține din străzile: Crâșna, Olădu, Siretului și Zăvoiașului după de executie cu o societate autorizată în domeniul sau în rețea proprie

Obli. autodeclarare: ori de natura urbanistică și tehnică conexă ca vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică H.G. nr. 10/1991 în vederea obținerii autorizației de construire va fi elaborată și prezentată conform conținutului codului din anexa nr. 1 a LE nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată, corolarele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1991 vor fi cele prevăzute pentru documentația tehnică stabilite de proiectanți și, recuzate în rașii conform H.G. nr. 923/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor a examenelor lucrărilor și a construcțiilor, completat și actualizat, avizare anexa nr. și punctul la strada asigurarea siguranței minime de securitate vor fi plantate conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și distanțelor obligatorii în am. desupra construcțiilor față de proprietățile vecine ca se vor respecta prevederile art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de asigurare prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 11920/14. Împreună cu și o abținere în și transparența, iar cea pe linia laterale și posterioare va fi și o înălțime maximă 2,5 m în acordul autentificat al vecinilor este obligatorie pentru stăruirea prevăzute de art. 87, alin. (1) din Ordinul nr. 339/2005 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor LE nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor fi oca și prevederile art. 7, alin. (1), art. 10, alin. (1), și art. 17, alin. (1), din LE nr. 322/2001 privind organizarea exercitării a clădirilor documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 923/2010, pentru situațiile care se realizează derogari de la prevederile documentației de urbanism PUZ către Bariem Focșani, societate autorizat, beneficiind va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elab. avizării și aprobării unei documentații de urbanism și PUZ sau PUZ care se realizează posibilitatea asigurării directe a investițiilor conform prevederilor LE nr. 339/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/instrument:

**PENTRU INFORMARE**

\*4) Se va fi emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu este loc de autorizare de construire/definiție și nu conform deciziei de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de definiție - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI, AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU nr. Damacului nr. 11 Buzău cod 120016**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, și Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligativ de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, măsurile necesare asigurării protecției investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al comisiunii competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuate evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea acestei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunța la intenția de realizare a investiției, acesta are obli. în do a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); Documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform art. 9 din lege, in vederea eliberarii autorizatiei de construire/desfiintare ce vor prezenta in copie diplomele proiectantilor.

e) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

- D.T.A.C.       D.T.O.F.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

- |   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA    | <input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau | Alte avize/acorduri: _____ |
| <input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA           | <input type="checkbox"/> telefonare - Orange Communications         |                            |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - EDEE Buzau | <input type="checkbox"/> salubritate - SC RER Ecologic Service SA   |                            |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica                | <input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Km. Sarat      |                            |

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu - ISU Buzau       protectia civila - ISU Buzau       sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/tecutul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR<sup>(\*)</sup>,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 prin Consilier juridic cu atributii delegate  
 Scirlei Dorian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF<sup>(\*)</sup>  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 pentru Arhitect Sef,  
 Sef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Tesdorascu Dragos Daniel

*(Handwritten signature)*

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

12.06.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR\*\*\*),  
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele și semnatura)

L.S.

ARHITECT ȘEF \*\*\*\*)  
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin posta.

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*5) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*6) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- \*\*\*5) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
  - primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*) Se va semnă, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44



ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,  
urbanism, protectie mediu si turism**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

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**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,**

**Presedinte,**

**Domnul consilier Ionescu Stefan**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Apostol Marieana**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate  
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat ***Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **6** voturi pentru, \_\_\_-\_\_\_ abtineri si \_\_\_-\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 6 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate  
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

**pentru Presedinte (conform proces-verbal al comisiei pentru  
cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia  
persoanelor aflate in nevoie din data de 16.11.2020),**

**Doamnelor consilier Florescu Raul Idan**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Andreiu Silviu-Mihai**

ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
CONSILIUL LOCAL  
**Comisia juridica, de disciplina si validare**

### **AVIZ**

***asupra proiectului de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat***

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 28.06.2023 a analizat **Proiectul de hotarare privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile - terenuri, cu destinatia de construire spatii de productie si/ sau prestari servicii, cu respectarea reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile permise ale zonei, terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat**, in scris la punctul 7 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 29.06.2023.

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 Florian Nicolae**



**Redactat,  
Secretar,**

**Consilier local Dorobantu Voichita Maria**