

## PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unor bunuri imobile -terenuri, cu destinatia de construire locuinte –proprietate personala si 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 ordinara in data de **29.11.2023;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.69927/15.11.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniu si Rețele Utilitare, al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic si al Compartimentului Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.71073/20.11.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- 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 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 completarile ulterioare;

-referatul nr.69728/14.11.2023 al Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat nr.442/20.03.2023 privind propunerea stabilirii oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a 11 imobile-terenuri, proprietate privata a Municipiului Ramnicu Sarat;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32744 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32744 si raportul de evaluare nr.65299/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32743 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32743 si raportul de evaluare nr.65301/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32770 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32770 si raportul de evaluare nr.65302/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32771 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32771 si raportul de evaluare nr.65304/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32772 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32772 si raportul de evaluare nr.65305/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772) ;

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32777 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32777 si raportul de evaluare nr.65306/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32776 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32776 si raportul de evaluare nr.65309/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32812 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32812 si raportul de evaluare nr.65295/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32808 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32808 si raportul de evaluare nr.65296/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.32805 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 32805 si raportul de evaluare nr.65298/27.10.2023 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Mandricel Mihai Enigel (numar legitimatie 18772);

-extrasul de carte funciara pentru informare Cartea Funciara nr.30360 Ramnicu Sarat aferent numarului cadastral 30360 si raportul de evaluare nr.36404/16.06.2023 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;

-certIFICATELE de urbanism nr.139-148/26.10.2023, respectiv certificatul de urbanism nr.163/10.11.2023;

-Nota de informare nr.71036/20.11.2023 a structurii Arhitect Sef din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

-procesele-verbale de constatare la fata locului nr.60037/04.10.2023 si nr.61656/11.10.2023 ale structurii Arhitect Sef -Serviciul Urbanism din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat, respectiv ;

-Valoarea din evidenta contabila reprezentand valoarea de inventar a imobilelor-terenuri apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat prezentata in referatul nr.67298/06.11.2023 al Directiei economice-Serviciul Buget-Contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat;

- Informarile nr.65799/30.10.2023, nr.65802/30.10.2023, nr.65806/30.10.2023, nr.65811/30.10.2023, nr.65816/30.10.2023, nr.65823/30.10.2023, nr.65818/30.10.2023, nr.65834/30.10.2023, nr.65830/30.10.2023, nr.65827/30.10.2023 si nr.69032/10.11.2023 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;

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

-prevederile HCL nr.226/31.10.2023 privind constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local al doamnei Puscasu Cornelia, înainte de expirarea duratei normale a acestuia, ca urmare a decesului;

- prevederile HCL nr.248/31.10.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile noiembrie 2023-ianuarie 2024;

-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 locuinte –proprietate personala si 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.65299/27.10.2023, nr.65301/27.10.2023, nr.65302/27.10.2023, nr.65304/27.10.2023, nr.65305/27.10.2023, nr.65306/27.10.2023,

nr.65309/27.10.2023, nr.65295/27.10.2023, nr.65296/27.10.2023, nr.65298/27.10.2023 si nr.36404/16.06.2023, 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.65299/27.10.2023, nr.65301/27.10.2023, nr.65302/27.10.2023, nr.65304/27.10.2023, nr.65305/27.10.2023, nr.65306/27.10.2023, nr.65309/27.10.2023, nr.65295/27.10.2023, nr.65296/27.10.2023, nr.65298/27.10.2023 si nr.36404/16.06.2023, 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 si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta 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 29.11.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificata) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abtineri si \_\_\_\_\_ voturi impotriva din numarul total de 18 consilieri locali in functie si \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenti.**

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

**Președinte de ședință,  
Doamna consilier Sava Manuela-Camelia**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 29.11.2023**



# 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. 69.927/15.11.2023

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe- proprietate personală și 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. Asupra acestor bunuri, unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată. Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

Municipiul Râmnicu Sărat deține în proprietate privată terenuri pe care se pot edifica construcții cu destinația de locuințe - proprietate personală și 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 imobilelor, cât și prin încasarea de impozite și taxe, precum și îmbunătățirea aspectului urban al zonelor.

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 fiecare raport de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele 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 locuințe proprietate personală și 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 dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală și 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-Valențin**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 71.073/20.11.2023



APROB  
PRIMAR  
GHEORGHE  
JURIN  
VALENTIN

### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală și 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 locuințe proprietate personală și 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 69.728/14.11.2023 – 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 11 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 65.799/30.10.2023, 65.802/30.10.2023, 65.806/30.10.2023, 65.811/30.10.2023, 65.816/30.10.2023, 65.823/30.10.2023, 65.818/30.10.2023,



65.834/30.10.2023, 65.830/30.10.2023, 65.827/30.10.2023 și 69.032/10.11.2023 – 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 Proceselor-verbale nr.-ul 60.037/04.10.2023 și 61.656/11.10.2023 – emise de Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului și Autorizarea Lucrărilor de Construcții din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, a mențiunilor Certificatelor de urbanism nr.-ul, , 139/26.10.2023, 140/26.10.2023, 141/26.10.2023, 142/26.10.2023, 143/26.10.2023, 144/26.10.2023, 145/26.10.2023, 146/26.10.2023, 147/26.10.2023, 148/26.10.2023 și 163/10.11.2023, precum și a extraselor de carte funciară pentru informare nr: 132592/27.09.2023, 132603/27.09.2023, 132611/27.09.2023, 132620/27.09.2023, 132623/27.09.2023, 132701/27.09.2023, 132704/27.09.2023, 132708/27.09.2023 132713/27.09.2023, 139700/12.10.2023 și 141607/17.10.2023.

Prin vânzarea terenurilor, Municipiul Râmnicu Sărat va încasa integral prețul de vânzare stabilit pentru fiecare bun imobil (teren) în parte, 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 în parte, 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:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Nr. Raport de evaluare
		(mp)	fără TVA	
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 30, str. Timișului, nr. 23, identificat cu număr cadastral 32744	300	64.157 lei fără TVA	65.299/27.10.2023
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 29, str. Timișului, nr. 25, identificat cu număr cadastral 32743	300	64.157 lei fără TVA	65.301/27.10.2023
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului, nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.157 lei fără TVA	65.302/27.10.2023
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 57, str. Timișului, nr. 32, identificat cu număr cadastral 32771	300	64.157 lei fără TVA	65.304/27.10.2023
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 58, str. Timișului, nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.157 lei fără TVA	65.305/27.10.2023

6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 63, str. Crișului, nr. 21, identificat cu număr cadastral 32777	300	64.157 lei fără TVA	65.306/27.10.2023
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 62, str. Crișului, nr. 23, identificat cu număr cadastral 32776	300	64.157 lei fără TVA	65.309/27.10.2023
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 98, str. Dâmboviței, nr. 3, identificat cu număr cadastral 32812	300	64.157 lei fără TVA	65.295/27.10.2023
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 94, str. Dâmboviței, nr. 11, identificat cu număr cadastral 32808	300	64.157 lei fără TVA	65.296/27.10.2023
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 91, str. Dâmboviței, nr. 17, identificat cu număr cadastral 32805	300	64.157 lei fără TVA	65.298/27.10.2023
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 17, str. Oltului, nr. 95, identificat cu număr cadastral 30360	1652	220.047 lei fără TVA	36.404/16.06.2023

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele 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 67.298/06.11.2023 – 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 locuințe – proprietate personală și 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, Tăbuleț Anișoara**

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

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

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

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

la H.C.L. nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**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	Valoare imobil	
			(mp)	fără TVA
1	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 30, str. Timișului, nr. 23, identificat cu număr cadastral 32744	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
2	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 29, str. Timișului, nr. 25, identificat cu număr cadastral 32743	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
3	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 56, str. Timișului, nr. 30, identificat cu număr cadastral 32770	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
4	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 57, str. Timișului, nr. 32, identificat cu număr cadastral 32771	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
5	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 58, str. Timișului, nr. 34, identificat cu număr cadastral 32772	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
6	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 63, str. Crișului, nr. 21, identificat cu număr cadastral 32777	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
7	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 62, str. Crișului, nr. 23, identificat cu număr cadastral 32776	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
8	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 98, str. Dâmboviței, nr. 3, identificat cu număr cadastral 32812	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
9	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 94, str. Dâmboviței, nr. 11, identificat cu număr cadastral 32808	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
10	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 91, str. Dâmboviței, nr. 17, identificat cu număr cadastral 32805	300	64.157 lei fără TVA	76.346,83 lei cu TVA
11	Mun. Râmnicu Sărat, Cartier Extindere Bariera Focșani, parcela 17, str. Oltului, nr. 95, identificat cu număr cadastral 30360	1652	220.047 lei fără TVA	261.855,93 lei cu TVA

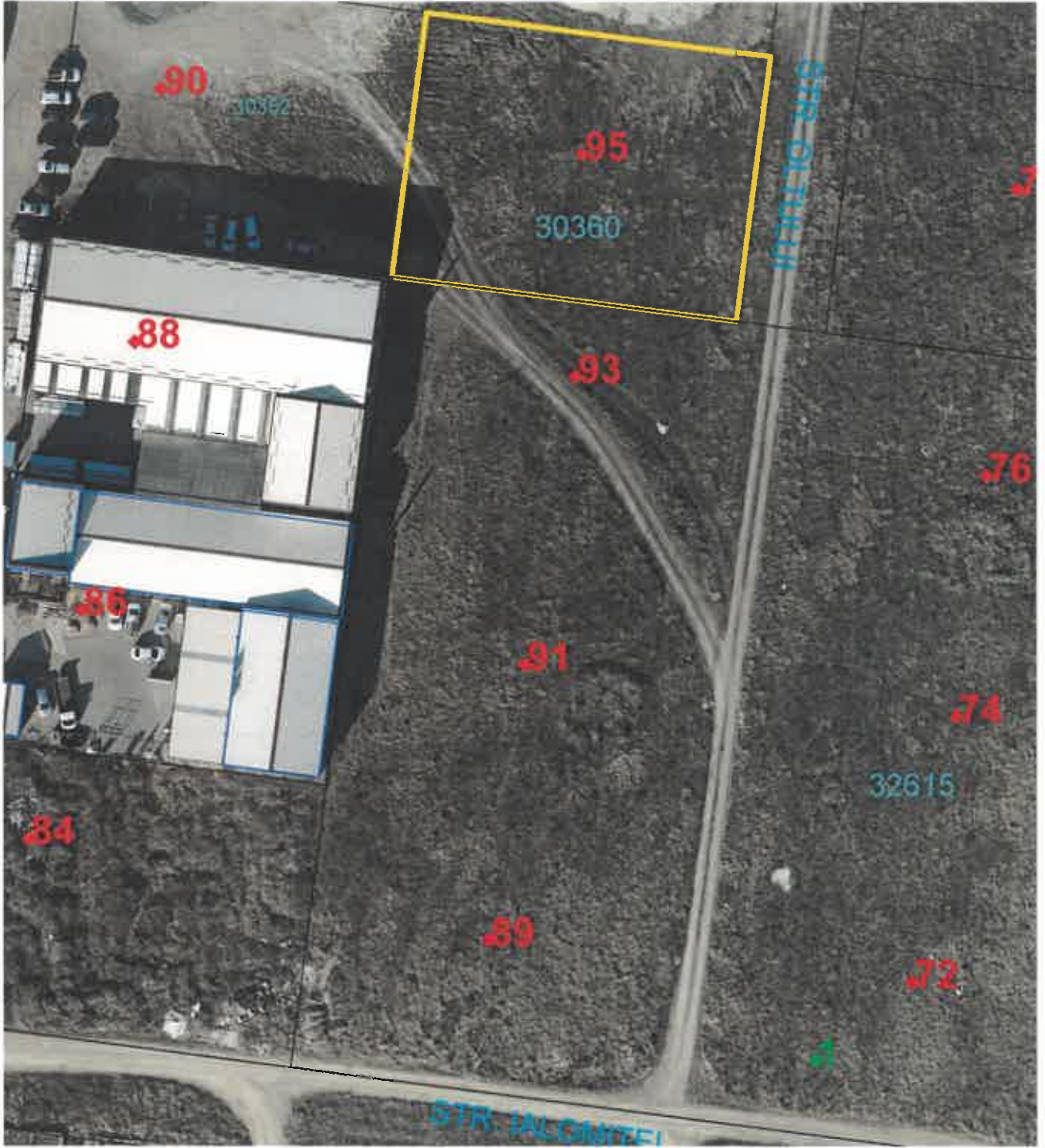
Președinte de ședință,

Secretar general,

**Planuri 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, 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 în baza Dispoziției Primarului Municipiului Rm.Sarat nr. 442/20.03.2023

Nr. 69728/14.11.2023

APPROBATE

Primar  
Cîrjan Sorin Valentin

### 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 Timisului, nr. 23, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 30, în suprafața de 300mp;
  - Strada Timisului, nr. 25, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 29, în suprafața de 300mp;
  - Strada Timisului, nr. 30, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 56, în suprafața de 300mp;
  - Strada Timisului, nr. 32, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 57, în suprafața de 300mp;
  - Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58, în suprafața de 300mp;
  - Strada Crisului, nr. 21, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 63, în suprafața de 300mp;
  - Strada Crisului, nr. 23, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 62, în suprafața de 300mp;
  - Strada Dambovitei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 98, în suprafața de 300mp;
  - Strada Dambovitei, nr. 11, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 94, în suprafața de 300mp;
  - Strada Dambovitei, nr. 17, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 91, în suprafața de 300mp;
  - Strada Oltului, nr. 95, Cartier Bariera Focsani, parcela 17, în suprafața de 1652 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,
- HCL 80/28.03.2019 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat la data de 28.02.2019, în care, la pozițiile: 1724, 1723, 1737, 1786, 1738, 1744, 1743, 1779, 1775, 1772 și 1020 din anexa nr. 1, figurează imobilele-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situat în Municipiul Rm. Sarat, județul Buzau având următoarele numere de inventar 1862, 1861, 1888, 1889, 1890, 1895, 1894, 1930, 1926, 1923 și 1525;
- Cererea nr. 60567/05.10.2023 prin care SC MB NIS PROD SRL, reprezentată prin dl Nistoroiu Marius George, în calitate de administrator, prezintă intenția de a cumpăra terenul proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat situat în Cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, nr. 95;
- 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 în considerare:

- Procesele verbale de constatare la fața locului nr. 60037/04.10.2023 și nr. 61656/11.10.2023 întocmite de Serviciul Urbanism;

- Raspunsul dat de Comisia pentru stabilirea dreptului de proprietate privată și Comisia pentru Legile Proprietății - in Informarile nr. 65799/30.10.2023, 65802/30.10.2023, 65806/30.10.2023, 65811/30.10.2023, 65816/30.10.2023, 65823/30.10.2023, 65818/30.10.2023, 65834/30.10.2023, 65830/30.10.2023, 65827/30.10.2023 si 69032/10.11.2023;
- Certificatele de urbanism nr. 148/26.10.2023, 147/26.10.2023, 139/26.10.2023, 140/26.10.2023, 141/26.10.2023, 142/26.10.2023, 143/26.10.2023, 145/26.10.2023, 146/26.10.2023, 144/26.10.2023 si 163/10.11.2023;
- Extrase de Carte Funciara pentru informare, pentru:
  - o Cartea Funciara numarul 32744 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32744;
  - o Cartea Funciara numarul 32743 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32743;
  - o Cartea Funciara numarul 32770 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32770;
  - o Cartea Funciara numarul 32771 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32771;
  - o Cartea Funciara numarul 32772 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32772;
  - o Cartea Funciara numarul 32777 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32777;
  - o Cartea Funciara numarul 32776 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32776;
  - o Cartea Funciara numarul 32812 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32812;
  - o Cartea Funciara numarul 32808 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32808;
  - o Cartea Funciara numarul 32805 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 32805;
  - o Cartea Funciara numarul 30360 Ramnicu Sarat, avand numar cadastral 30360;
- ⇒ Referatul nr. 67298/06.11.2023 prin care se stabileste pretul minim de vanzare a 11 imobile-teren proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat;

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 *propune analiza și aprobarea stabilirii oportunității vânzării prin licitație publică a 11 bunuri imobile-teren, proprietate privată a Municipiului Râmnicu Sărat, situate în Municipiul Râmnicu Sărat, judetul Buzau:*

- Strada Timisului, nr. 23, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 30,
- Strada Timisului, nr. 25, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 29,
- Strada Timisului, nr. 30, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 56,
- Strada Timisului, nr. 32, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 57,
- Strada Timisului, nr. 34, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 58,
- Strada Crisului, nr. 21, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 63,
- Strada Crisului, nr. 23, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 62,
- Strada Dambovitei, nr. 3, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 98,
- Strada Dambovitei, nr. 11, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 94,
- Strada Dambovitei, nr. 17, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 91,
- Strada Oltului, nr. 95, Cartier Bariera Focsani, parcela 17,

cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei.

**Membrii comisiei:**

Corbu Decembrian Milian

Pruteanu Sabina-Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru - C.O.

**Presedinte Comisie:**

Tablet Anisoara

Intocmit

**Secretar comisie:**

Trufasu Alina Marinela





# 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.67298 /06.11.2023



Aprobat,  
Primar,  
Cirjan Sorin Valentin

Referat

Privind stabilirea pretului minim de vanzare a 11 imobile teren din Mun. Rm. Sarat

Avand in vedere:

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

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

Nr. crt	Adresa imobil teren nr. cadastral/ suprafata	Nr. raport evaluare	Valoarea de piata la data de 21.10.2023	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 32812, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Dambovitei nr.3</b> în vederea vanzarii	65295/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b>  din careTVA: 12.189,83
2	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32808, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Dambovitei nr.11</b> în vederea vanzarii	65296/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b>  din careTVA: 12.189,83

3	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32805, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Dambovitei nr.17</b> în vederea vanzării	65298/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
4	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32744, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Tmisului nr.23</b> în vederea vanzării	65299/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
5	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32743, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Tmisului nr.25</b> în vederea vanzării	65301/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
6	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32770, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Tmisului nr.30</b> în vederea vanzării	65302/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
7	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32771, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Tmisului nr.32</b> în vederea vanzării	65304/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
8	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32772, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Tmisului nr.34</b> în vederea vanzării	65305/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83
9	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32777, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. <b>Crisului nr.21</b> în vederea vanzării	65306/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> din careTVA: 12.189,83

10	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32776, în suprafață măsurată de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. Crisului nr.23 în vederea vanzării	65309/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	<b>76.346,83</b> Din care TVA: 12.189,83
11	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 30360, în suprafață măsurată de 1652 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului nr.95 în vederea vanzării	36404/ 16.06.2023	220.047,00	110.684,00	<b>261.855,93</b> Din care TVA: 41.808,93

Director Executiv  
Ec. Tablet Anisoara



Intocmit ,  
Ec. Sfintes Mihaela



**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

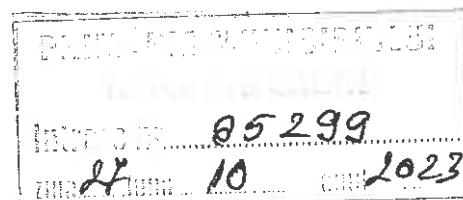
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil: +40 723 348 257**

**email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)**

Nr. raport: 27.4 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 23, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

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

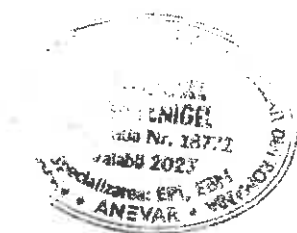
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice existente la data evaluării.
- ✓ Valoarea este valabilă numai pentru utilizarea precizată în raport.
- ✓ Valoarea reprezintă 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. 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 evaluarii .....	7
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activitatilor evaluatorului. Inspectia proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazeaza evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative .....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	9
<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 .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii .....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare .....	19
Metoda comparatiei directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	21.10.2023		
Data inspecției	21.10.2023.		
Data evaluării	21.10.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, 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	din str. Timisului		
Deschidere	15 ml la str. Timisului		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> <b>LEI</b>
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluarii / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132603/27.09.2023, 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. Timisului      Drum pietruit      public		
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-		
Mentiuни	<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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Timisului, nr. 23, 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 32744 (nr vechi 7368), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32744 (nr vechi 6162).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132603/27.09.2023, 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</b> 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.</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 evaluarii</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132603/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

#### **Ipoteze semnificative speciale**

#### **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 132603/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32743; la V- nr cad neidentificat, la S- nr cad neidentificat, la E- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau, nr. cadastral 32744, înscris în CF 32744, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E 85	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Str. Timisului	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 nr. - se certifica:



## 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 rezidențială. 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 (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii 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, D = unilaterală: 15 ml la str. Timisului
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani 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, grădinite, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în 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 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 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 intra 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 confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în usoară 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 generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în 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 tulburătoare pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

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

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 34-50 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 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.

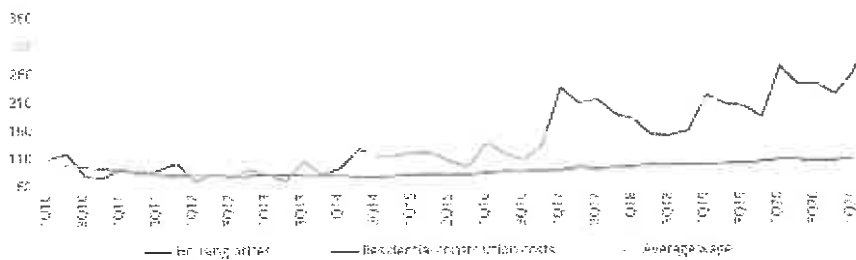
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată 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” pretul).

#### **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: Colliers Global, IQS

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/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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

**Metoda comparatiei directe** In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre 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 vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



*Măndricel*

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

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

Etapile sunt următoarele:

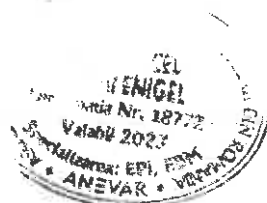
- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> – 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.</p> <p>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.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.</p> <p>3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <b>Diseminarea</b> – 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.</p> <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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru a proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olkului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<p>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport. PrintScreen-urile cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</p>					



EVALUAREA TERENULUI - ABORD, PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Monlor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>
*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
					Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



*Mandricel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare prin tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare a discutat telefon cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării nici în ceea ce privește tipul de comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării. În zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A.	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Băvelea Focșani, str. D. Orlu, nr. 18 - locație similară	Co. B.	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Băvelea Focșani, str. Timișoara - locație similară
Co. C.	Mun. Rimnicu Sărat, cartier Sărbii, str. Merilor, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co. D.	Mun. Rimnicu Sărat, str. Braduța, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A.	- nu necesită ajustări	Co. B.	cu suprafața mai mare, promeste o justare de 45%
Co. C.	- nu necesită ajustări	Co. D.	cu suprafața mai mare, promeste o justare de 30%
Notă: pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifică se a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CĂMIN similar (cămin) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se aplică niciuna din ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL TERENULUI</b>			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului și în ceea ce privește accesul se aplică atunci când caracteristicile topografice ale drumului de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A.	prețuit - similar	Co. B.	prețuit - similar
Co. C.	prețuit - similar	Co. D.	asfaltat - superior (+5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită ardeii caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costul substanțial de fundație de amenajare, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantaj, în funcție de amplasament și este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co. A.	drept - similar	Co. B.	drept - similar
Co. C.	drept - similar	Co. D.	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor stocice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografiile celor două comparabile și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATEA DISPONIBILE</b>			
Prezentul tip de teren și serviciile esențiale de amplasament și, în general, influența importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurare publică atunci când acestea lipsesc și se nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fos septice, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu, în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente de încălzire, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en ef, GPL etc.), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc efectiv la efectuarea unor creșteri suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sursă suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participarea pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creșterii necesare costului suplimentar.			
Co. A.	utilități la limita proprietății - similar	Co. B.	utilități la limita proprietății - similar
Co. C.	utilități la limita proprietății - similar	Co. D.	utilități la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele între dimensiunile terenului/ampasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea sa probabilă. Deoarece utilizarea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură a costului, optimă sau dintr-un raport lungime-șirime, au fost aplicate tendințe de valori atunci când aceste caracteristici comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A.	regulată, 1 deschidere	B.	regulată, 1 deschidere
		C.	neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)
		D.	regulată, 2 deschideri - superior (+2%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor stocice privind tendințele de valori în cazul vânzărilor ce țin de dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ACOPERIRE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co. A.	nu este cazul - similar	Co. B.	nu este cazul - similar
Co. C.	nu este cazul - similar	Co. D.	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/HW4u7GGWVFJQdvuW7>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
 Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

15.000.000 RON



Buna ma interesează oferta dumneavoastră. Ma este viabil?

Adauga Me ?

Compartă anunțul

Pe cine

Valentinel

Compartă

Valentin

Te poți înregistra  
 sau face anunțuri

Unseste

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proiectat rand teren situat Râmnicu Sarat cartier bariera Focsani vizavi de statia peșo Petrom, str.Oltului nr.18 | 100 m terenul de folie. Terenul are toate actele în regula și proiect casa + gard, autorizate construite. Suprafata 300 m Usură. Gaze trase la poartă. Apa + Canal curent electric poartă

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791fd91ff129f6858g.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## Comparabila teren B

 ID #6490125

## Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17.10.2022

## Proprietar

+40 737 967 155


 100.000 €

Adăuga la contacte

Catalin

## Teren intravilan 600mp

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

Localitate

## Râmnicu Sărat (BZ)



X

Date proprietate

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan

Sursa

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html)

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic





Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320



Amplasamentul terenului

Bună! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vădit!

Amplasament?

Contactați vânzător

Pe lista

Amplasament 112

Amplasament



Ionut Poparian

Salut! sunteți  
un vânzător

Un mesaj

Distribuie anunțul pe



4/4



Descriere

Vând teren intravilan (curt: construit) cu suprafață 227mc, situat în Râmnicu Sărat, cartierul Sărbii, mai multe detalii la telefon

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

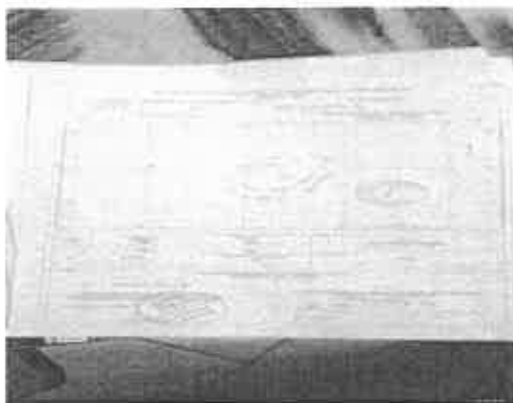
0766433320

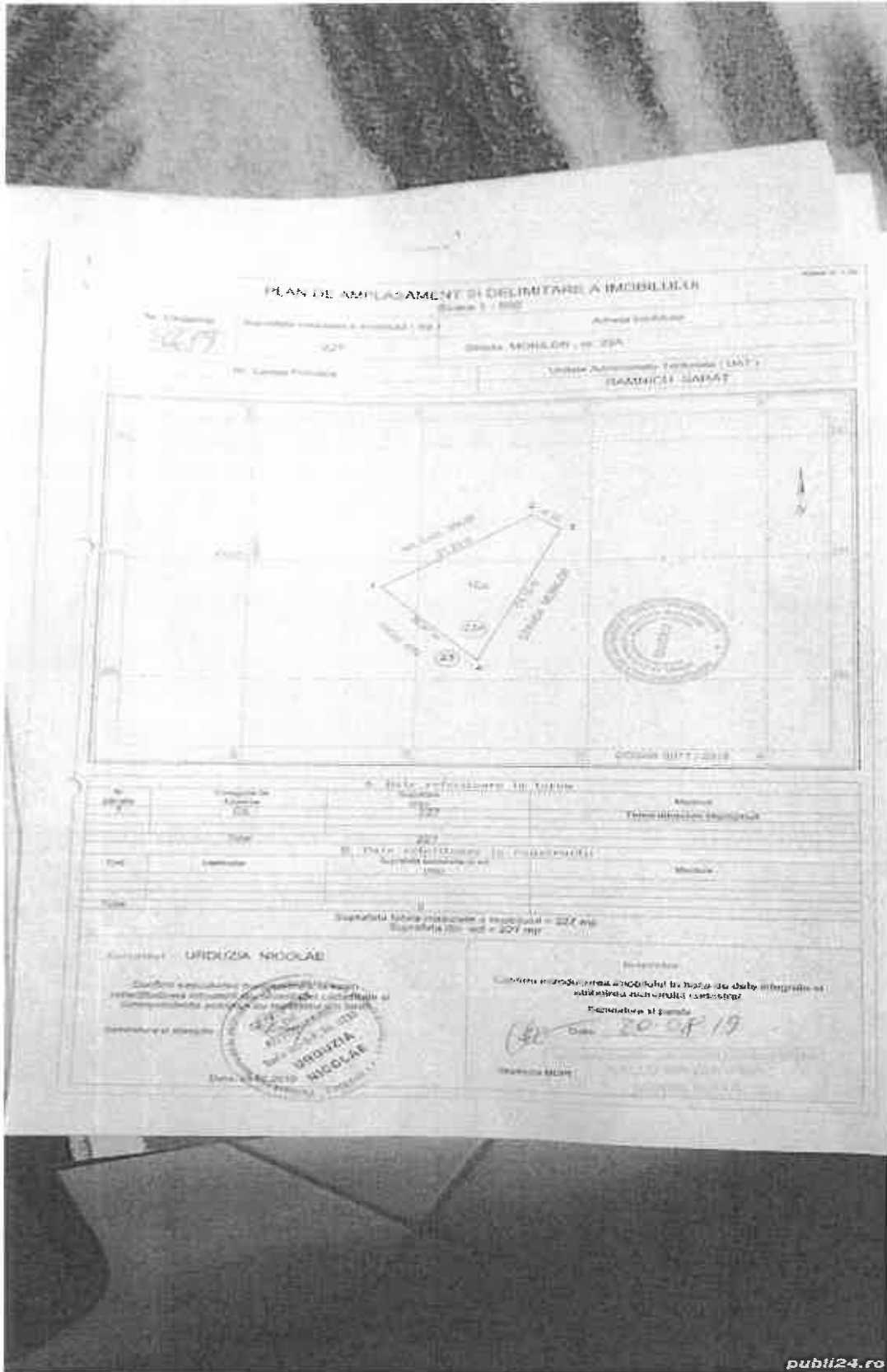
Afișaj mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830#d8042df7#eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948

Adresa: Ramnicul Sarat



Descopera oferta pe 20 000 EUR

Eu nu ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este vanzabil?

Adauga favoritul

Compartaseste aceasta oferta

Facebook

WhatsApp

Telegram

**P** Papalici Alexandru

Telefon: 0786829948  
Vizualizare structură

Compartaseste

Distribuie anuntul pe



Descriere

-terenul este potrivit pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina chemata pentru gospodari  
-se afla pe Strada Bradului, nr. 2, peste pod aproape de hola de  
-strazile sunt asfaltate  
-disponibil de canalizare si gaze  
-Pentru a vizita puteti sa sunati la  
sau.

Vizualizare pe harta

0786829948



700 Vile Şi Apartamente

Amber Forest | Oferta de pret

<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, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## 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. 32744 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132603
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod servitute	100156497072

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7368  
Nr. cadastral vechi: 6162

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 23, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	32744	300	Teren împrejmuit.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORIÇA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEANORA.	
B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7368 a unitati administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, 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);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin iesire Din Individuione, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
<b>134223 / 27/10/2021</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 28, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
B6 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

## C. Partea III. SARCINI .

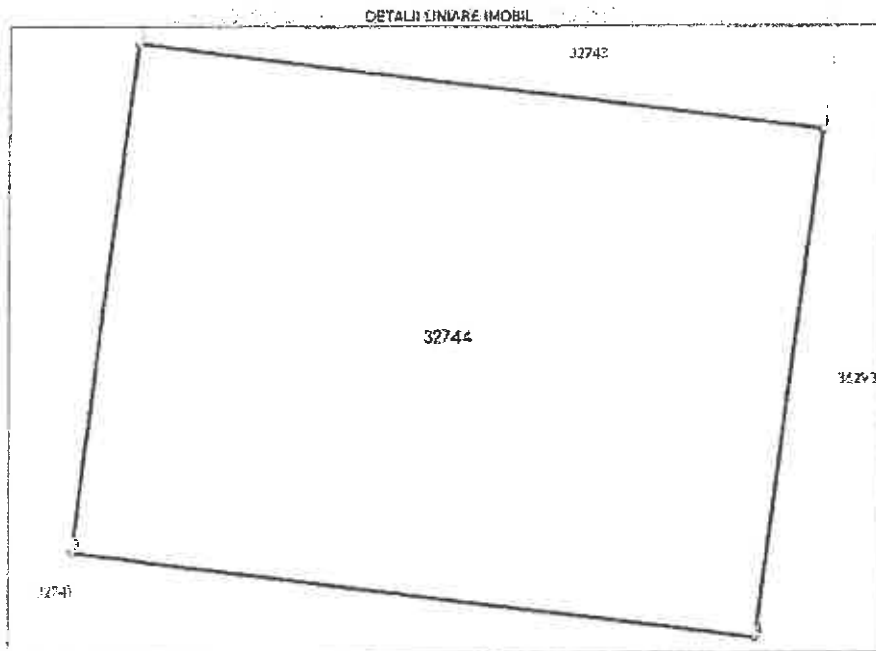
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 32744 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32744	300	

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



## Date referitoare la teren

Nr. Cl.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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. 32744 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFM 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 procedură 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 11:57





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

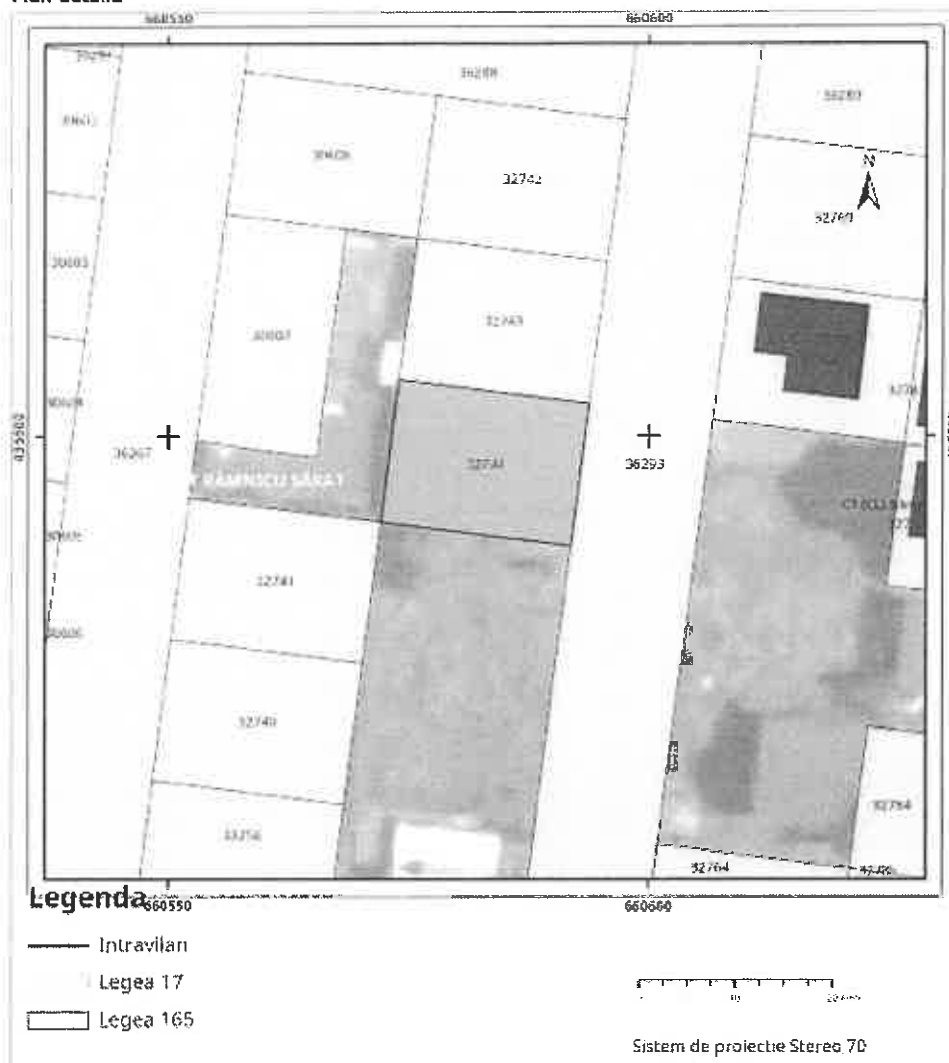


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

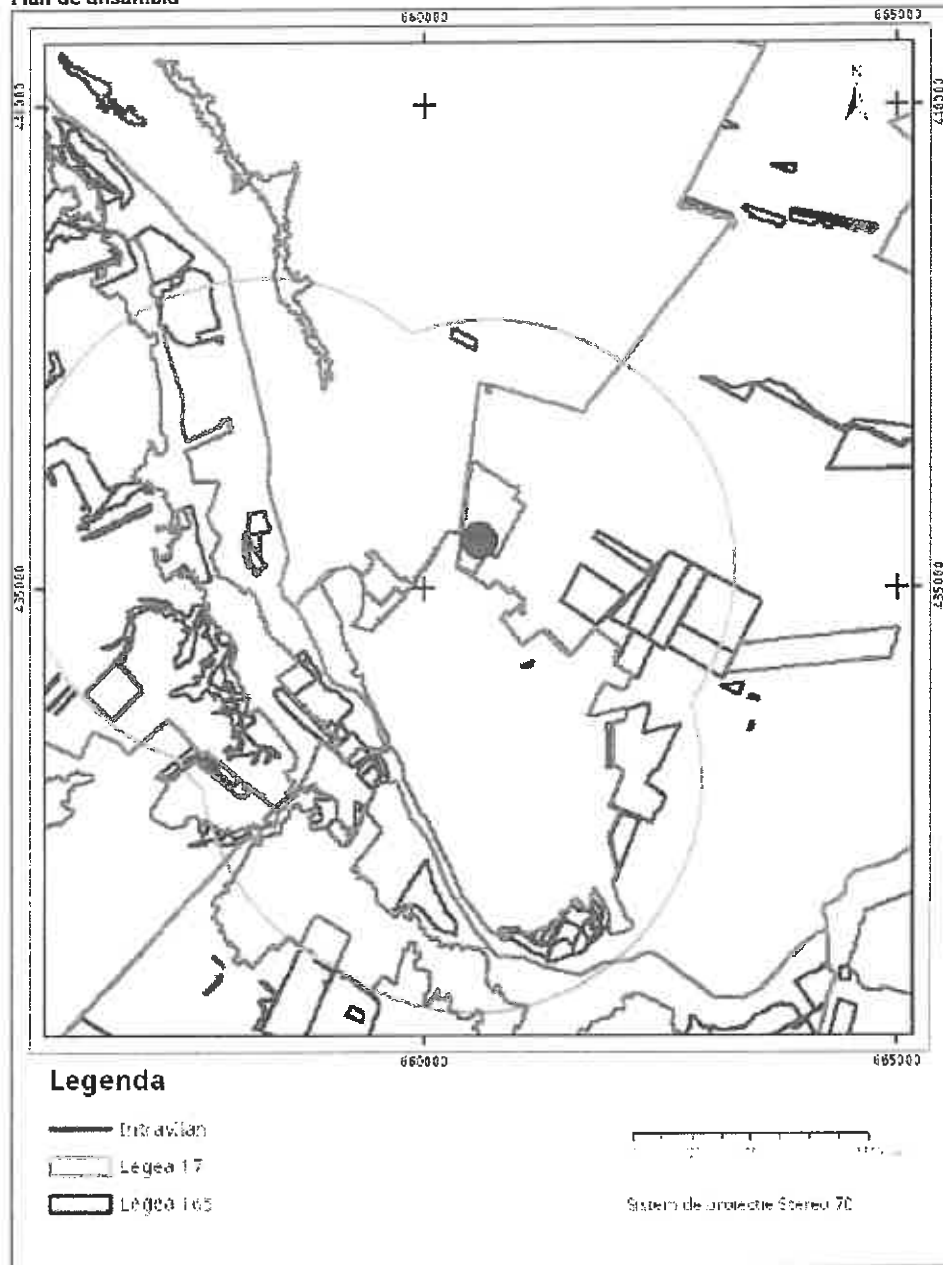
pentru imobilul cu IE 32744. UAT Râmnicu Sărat / BUZAU.  
 Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
 Nr. 23

Nr. cerere	143203
Zona	01
Luna	10
Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 29-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:08

ROMANIA  
Judetul Bozau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63388 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 168 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744 \*\*)

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. 63388 din 18.10.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 30 (strada Timisului, nr. 23) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7368 /Nr. C.F. nou 32744 /Nr. cadastral vechi 6162 /Nr. cadastral nou 32744

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.G.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Banera Focșani»  
**Permisivitate:** se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în vederea înstrăinării, cuplat sau izolat clădirii construite în regim intravilan și în alipii pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de cult care vor înlocui fașadele spre ambele străzi spațiile neconstruite și neocupate de acces și tratare de gardă vor fi planșate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp

**Condiționări și restricții:** Regimul de afișare și ferestrelor și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul și alinierea la strada pe care are loc construcția se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor înaltăimea maximă admisă: regim de înaltime max. P + 1+M H<sub>max</sub> = 10 m / S<sub>max</sub> = 300 mp / P.O.T<sub>max</sub> = 35% / C.U.T<sub>max</sub> = 1 (0) / Echilibrarea cu utilitățile la clădirile dispuse pe aliniament: racordarea barajelor la canalizarea / lavala va fi făcută pe sub trotuar și se va realiza în mod special evitându-se rășină și câștigarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare / branșamentul pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran / Circulația pietonilor și auto: servisele auto și parcojele necesare în zona: parchetul are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică / staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei în funcție de utilitățile: apă, canalizare, gaze și energie electrică / Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timocului / Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

**Obli. de înstrăinare de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. ce se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire / desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată / referențele de verificare de documentații tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corelate cu: curvențele fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor a executivilor lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată / servisele auto și pietonilor la strada / asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și planșate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții a rețevorilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și vor respecta regulile de însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 / înproșimarea spre aliniament și în transparentă, iar cea spre limitele laterale și reversivare va fi opacă, înaltăimea maximă 2,0 m / acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 36/1991 și de art. 612 Cod Civil / se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 373/2005 privind nerfamentu energiei a clădirilor / documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înstrăinării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conținut H.G. nr. 942/2010 / pentru situațiile care respectă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Banera Focșani», beneficiarul va fi în posesia unui alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip P.U.Z. sau P.U.D. care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul / servisele auto

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

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744**

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare 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 - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** str. Sfântul Sava de la Buzău nr. 1, Buzău, 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, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comencează solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial care privește 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 impactului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a realității 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 menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră 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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE 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 prevederilor art. 9 din lege.

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 Compañia de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Bazau       \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compañia de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Bazau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sures

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Bazau       protecția civilă - ISU Bazau       sănătatea populației - DSP Bazau

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):

\_\_\_\_\_

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

**PRIMAR\*\*\*),**  
 (funcția, numele, prenumele și semnatura)  
 Cișjan Sorin Valentin

L.S.



**SECRETAR GENERAL SECRETAR,**  
 (numele, prenumele și semnatura)  
 Văgăș-Dănilă Mihaela

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
 (numele, prenumele și semnatura)  
 Teodorescu Dragoș-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 26.10.2023

24

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

\*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.

4.4

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

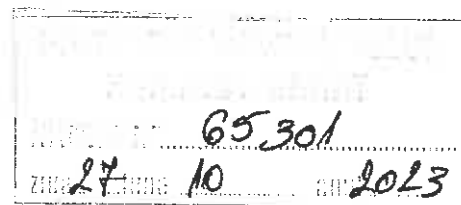
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.5 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 25, jud. Buzau

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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate 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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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 "Mândricel Mihai-Enigel".



## Cuprins

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

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	21.10.2023		
Data inspecției	21.10.2023.		
Data evaluării	21.10.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, 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	din str. Timisului		
Deschidere	15 ml la str. Timisului		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> <b>LEI</b>
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132592/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii și 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. Timisului      Drum pietruit      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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Timisului, nr. 25, 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 32743 (nr vechi 7367), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32743 (nr vechi 6161).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132592/27.09.2023, 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</b> 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.</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</b></p>

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

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132592/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

#### Ipoteze semnificative speciale

#### 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 132592/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32742; la V- nr cad neidentificat, la S- nr cad 32744, La E- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau, nr. cadastral 32743, înscris în CF 32743, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale in apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Institutii de cult	Sedii de banci	Institutii de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E-85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

**IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:**

Str. Timisului	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 nr. - se certifica:



### SE CERTIFICA:

**1. REGIMUL JURIDIC:**  
*Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat*  
*Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Râmnicu Sărat*  
*Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau în naturii și în zonele de protecție ale acestora, nu este cazul*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**  
*Folosinta actuala: teren arabil*  
*Destinat stabilina prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform proceduri U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Forșanii».*  
*Nu sunt reglementări fiscale speciale*

**3. REGIMUL TEHNIC:**  
 Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Forșanii»:  
*Permișorul se eliberează consensivă de funcționare individuală cu maximum P+1+M niveluri în cazul de construire în teren, cu două sau trei etaje de locuință construită în regim intravilan și va dispune de cel puțin un sistem de evacuare la parter și cel puțin un sistem de evacuare la etaj. În cazul de construire în regim intravilan și va dispune de cel puțin un sistem de evacuare la parter și cel puțin un sistem de evacuare la etaj. În cazul de construire în regim intravilan și va dispune de cel puțin un sistem de evacuare la parter și cel puțin un sistem de evacuare la etaj. În cazul de construire în regim intravilan și va dispune de cel puțin un sistem de evacuare la parter și cel puțin un sistem de evacuare la etaj.*

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- 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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

✓ -

## 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:

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

#### Pașul 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 rezidențială. 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 (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, D = unilaterală: 15 ml la str. Timisului
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani 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, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în 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 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 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 condiții (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 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 piață 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** – moderata, în usoara crestere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii în acest sens.
- **Potențialii cumparatori:** cererea solvabila vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** exista și este în continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- **Preferintele manifestate pe piata:** în principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate și deschideri care sa permita accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare în 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 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 și 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 superficiala, 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 crestere 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 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 34-50 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 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.

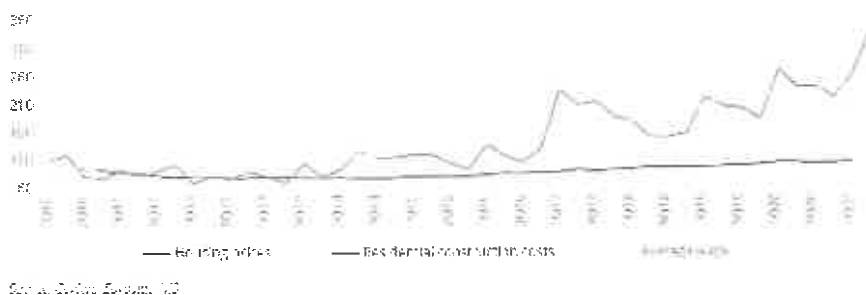
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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 **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii 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 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. 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/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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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. Dpvd 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele 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 privilegiul.

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 OBTINERE 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. <i>Planificarea</i> – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschidere
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI – ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morlar, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (bug.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€	



*Mandricel Mihai-Enigeli*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII - OFERTA/TRANZACȚIE</b>			
Anunci în vedere faptului că procs. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, și a adunării a un pret estimat de vânzare și a discuta: telefon cu beca de ntre ofertanți și a negocia: fiecare proprietate comparabilă			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor pe nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacțiilor			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pe localizare, de regulă erooniale procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localității în zonă, și au fost aplicate acolo unde o recunoaștere faptului că o locație este mai bună decât a ta, din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Ocului, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timușului - locație mică
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morib, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător toxic, mic, mijloc sau mare, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de suprafață care influențează valoarea și funcția de suprafață a acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual la recunoașterea cât ar plăti un cumpărător toxic, mic, mijloc sau mare, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru s-au utilizat următoarele:			
Co. A - nu necesită ajustare		Co. B - cu suprafața mai mare, premeste o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustare		Co. D - cu suprafața mai mare, premeste o justare de 30%	
Astfel, pentru suprafața sa aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMENSAURILE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului în care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorată tipului de drum de acces către aceasta			
Co. A:	pețruic - similar	Co. B:	pețruic - similar
Co. C:	pețruic - similar	Co. D:	adaltat - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/REIEF</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adaugă costuri și substanțiale fundații. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor etonice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului diferența dintre topografia proprietăților comparabile și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATE DISPONIBILE</b>			
Prezența lipsei utilitatilor și serviciilor disponibile la amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt acizurate pentru taraxa atunci când acestea lipsesc, apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fosse septice, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente (dotan care funcționează cu gaz rezidual, pelet, etc), se condică la reducerea acestor costuri. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care partea care plătește pe piața specifică le recunoaște ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, partea care plătește percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea căreia sunt necesare costuri suplimentare.			
Co. A:	utilități la limita proprietății - similar	Co. B:	utilități la limita proprietății - similar
Co. C:	utilități la limita proprietății - similar	Co. D:	utilități la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător toxic diferența în prețul plătit față de o teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază în funcție de utilizarea esprobabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, oportunități și dintr-un raport la suprafață, au fost analizate tendințele și valori atunci când aceste caracteristici ale comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe perioadă			
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -
		C:	neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)
		D:	regulată, 2 deschideri - superior (+2%)
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător toxic diferența în prețul plătit față de o teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHEZUTIILE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcția nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co. A:	nu este cazul - similar	Co. B:	nu este cazul - similar
Co. C:	nu este cazul - similar	Co. D:	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/pLLoz1gSdvBmNy9y6>

### Anexa nr. 4 – Informații de piață Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

1 Buc. Rm Sarat, 1 ha teren intravilan



Buna ziua! Interesati de oferta dumneavoastra? Va este valabila?

Amplasament ?

Compartiment

1/1/1/1/1

Vizualiza 567

Raportul

Valentin

Compartiment  
1/1/1/1/1

Unanimitate

Distribuiți anunțul pe



#### Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat car. bariera Focșani vizavi de statia pezo Petrom str Otului nr 18 | 100 m terenul de foloai, Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizate construite. Suprafata 900 m lotizat. Gaze trase la coarda. Apa - Canal curenti electrici poarta

Viz. detalii pe [www.com.ro](http://www.com.ro)

0767464500





<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791#d=9i1ffi29f6858#.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

X ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)  
24 ZILE PE PIATA 17/10/2022

Proprietar  
+40 737 967 155

100.000 €

Adaugă la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgv4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



### Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433520



Interese în acest anunț

Suntă-mă interesată oferta  
cum ar fi castră. Mi este variabil

Amplasament ?

Contactează vânzătorul

Facebook

WhatsApp

Telegram



Ionut Poparian

Mediator  
Activitate în urmă

Ultimarea

Distribuie anunțul pe



Alteți mai multe

#### Descriere

Vând teren intravilan nou, construcții cu suprafață 227mp, situat în Râmnicu Sărat, cartieru Sărat, mai multe detalii la telefon

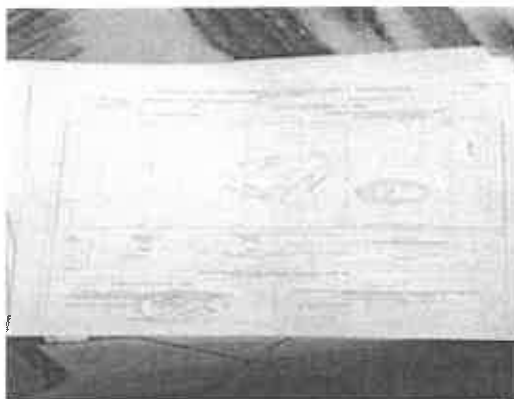
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

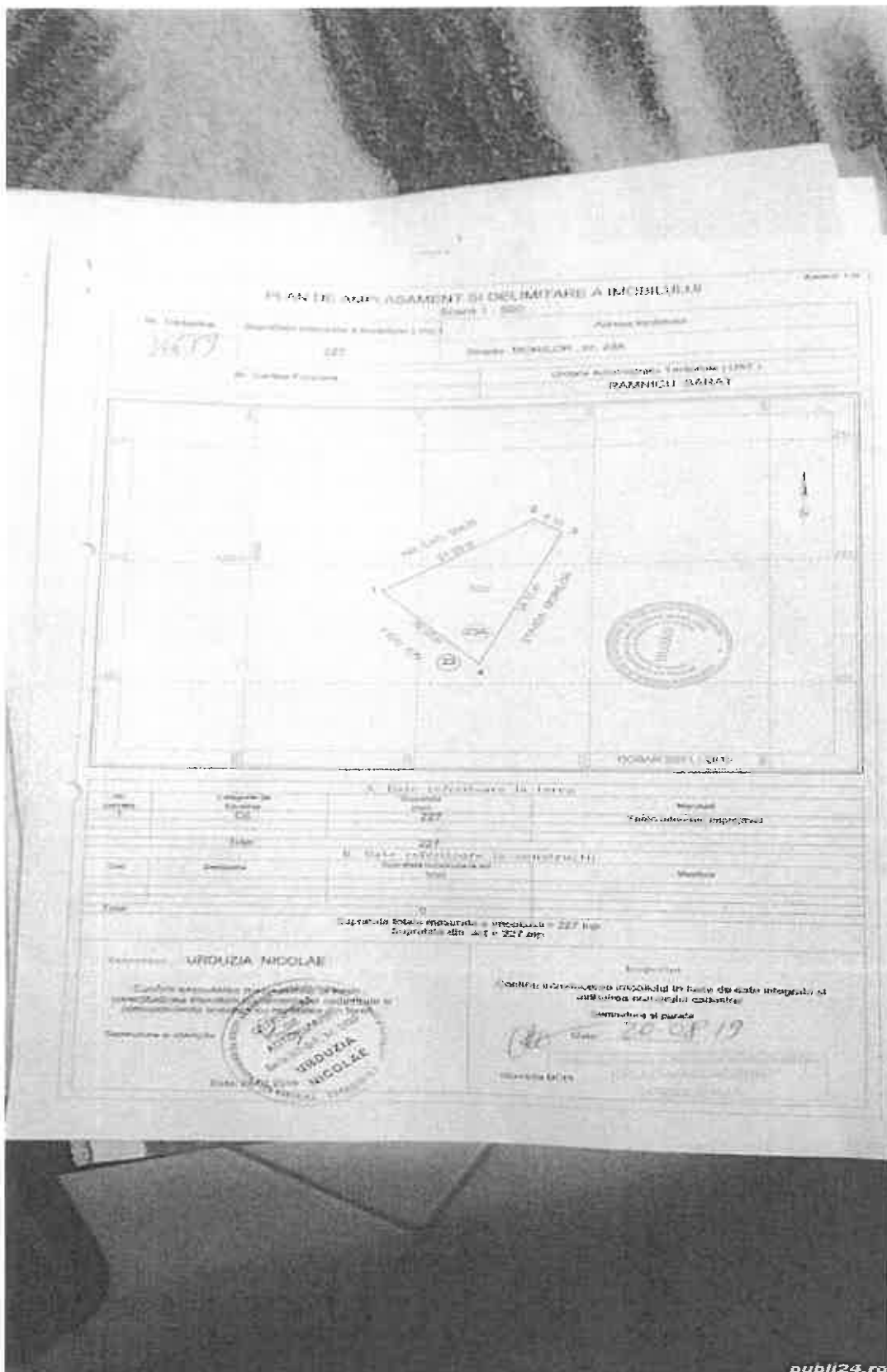
0766433520

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0756829948

40 E/MP, str. Bradului, nr. 2

Salveaza oferta pe mail



Suna ma intereseaza oferta  
dumneavoastra. Nu este valabila?

Si mai sunt?

Contacteaza agentul

Fa friend

Se accepta oferte

Se accepta oferte



Papaiici Alexandru

Telefon mobil  
Vite si apartamente

Contacteaza

Distribuie acest anunț pe



Descriere

terenul este foarte bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina dinca pentru gospodari  
-se afla pe Strada Bradului nr 2, peste pod aproape de noua de  
-strazile sunt asfaltate  
-dispunem de canalizare si gaze  
Pentru a vedea puteti sa sunati la  
sa.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0786829948



700 Vite 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/e84e586e008e7757d5f81e08e0e638f4.html>

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



Foto din anunt



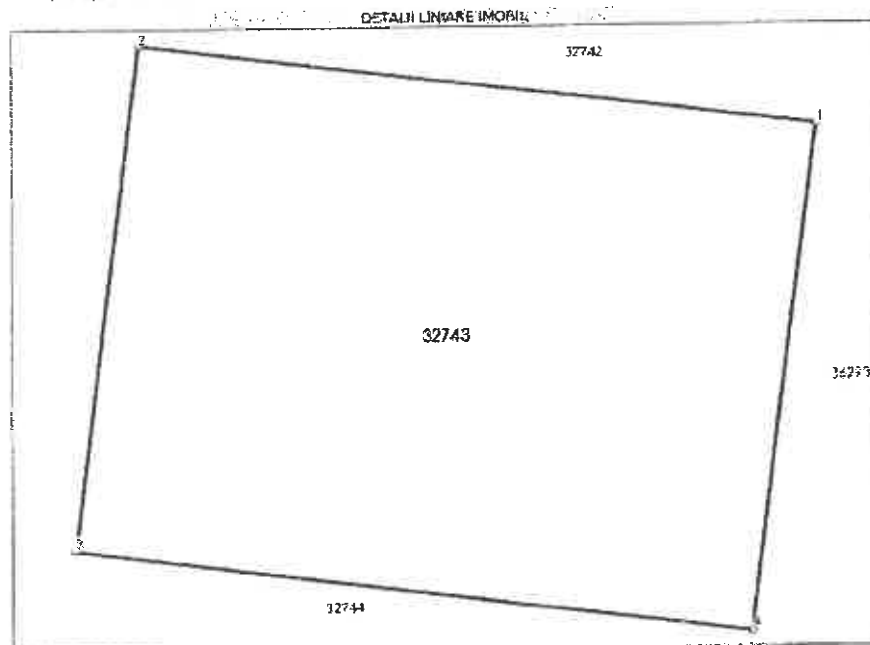


Carte Funciară Nr. 32743 Comuna/Orăș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32743	300	

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



## Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.003
2	3	14.964
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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. 32743 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI 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 formă 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:**

27/09/2023, 11:51



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

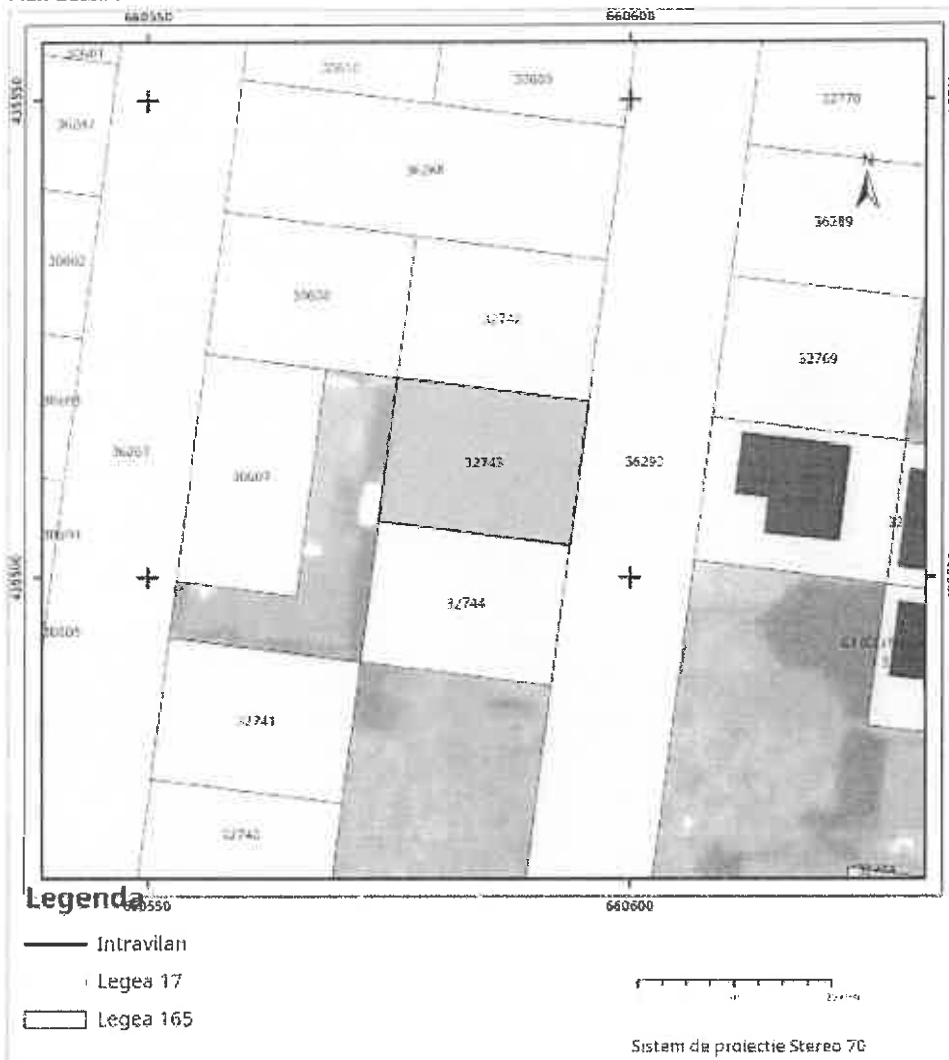


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

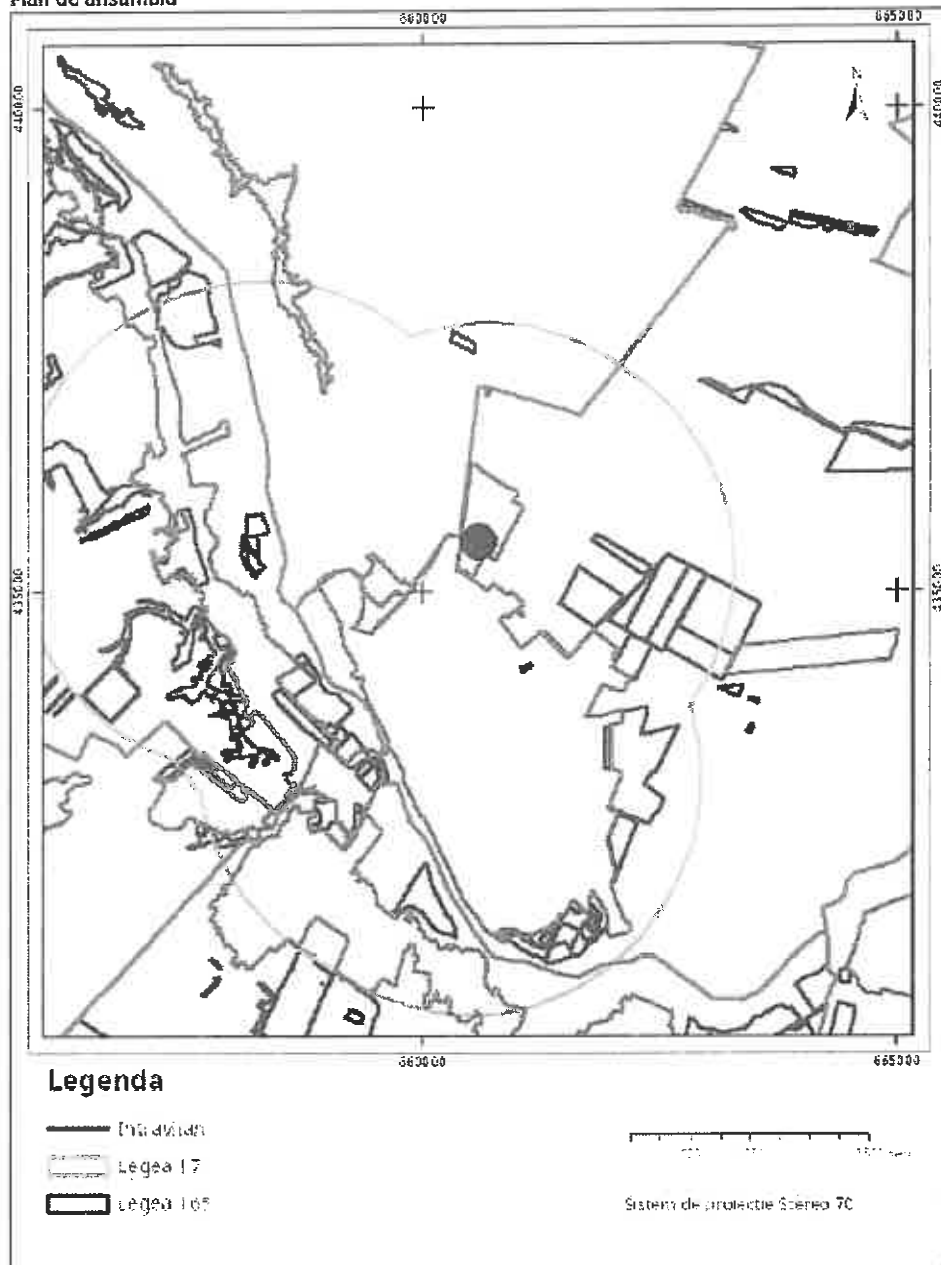
pentru imobilul cu IE 32743, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
 Nr. 25

Nr. cerere	43212
An	11
Luna	0
Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:08

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63390 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) 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. 63390 din 18.10.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 29 (strada Timisului, nr. 25) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7367 /Nr. C.F. nou 32743 /Nr. cadastral  
vechi 6161 /Nr. cadastral nou 32743

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
I. in din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/1





5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE 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 înființare 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 50/1999, republicată și actualizată, elaborată de către cofețiștii tehnici de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform prevederilor art. 9 din lege.
- 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):  
 alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA                       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau                       Alte avize/acorduri:  
 canalizare - SC Coșcopia de Apa SA                       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzau                       salubitate - SC RRF Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică                       transport urban - SC TUC SA Rim Sării
- 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. 2 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.887 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

**PRIMAR\*\*\*\***  
(funcția, numele, prenumele și semnatura)  
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR**

(numele, prenumele și semnatura)  
Văgay Mădălin Manușiu

**ARHITECT SEF \*\*\*\***  
(numele, prenumele și semnatura)  
Teodorescu Drăgus-Daniel

L.S.

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 26.10.2023

În conformitate cu prevederile Legei 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\*\*\*),**  
(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.

4/4

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

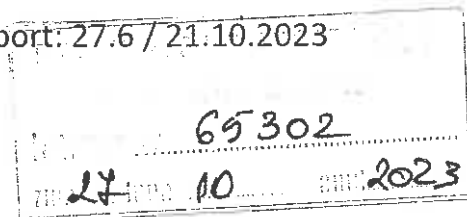
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil:** +40 723 348 257

**email:** [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 27.6 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 30, jud. Buzau

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

## Cuprins

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

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Data raportului	21.10.2023								
Data inspecției	21.10.2023.								
Data evaluării	21.10.2023								
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772								
Tip proprietate	Teren Intravilan								
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, 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	din str. Timisului si str. Bistritei								
Deschidere	15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei								
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata							
	indiviz	-							
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF								
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur								
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> <b>LEI</b>						
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>								
Dreptul de proprietate	Considerat deplin								
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului								
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132611/27.09.2023, 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.								
	<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%; text-align: center;">E 85</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">IAR APOI PRIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Str. Timisului si str. Bistritei</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table>			E 85	Drum asfaltat	public	Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public							
Str. Timisului si str. Bistritei	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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănu, 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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<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 32770 (nr vechi 7394), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32770 (nr vechi 6188).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132611/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	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.
Tipul valorii estimate	<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</b> – SEV 104 <i>Tipuri ale valorii</i>.</p> <p>Conform acestui standard, <b>valoarea de piață</b> reprezintă <i>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>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b>: SEV 230 <i>Drepturi asupra proprietății imobiliare</i>, SEV 310 <i>Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</i> și GEV 630 <i>Evaluarea bunurilor imobile</i>.</p>

<b>Moneda evaluarii</b>	Opinia finală a evaluarii este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluarii este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132611/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>



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

#### **Ipoteze semnificative speciale**

#### **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 132611/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32771; la E- nr cad 32779, la S- nr cad 36289 (str. Bistritei), La V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau, nr. cadastral 32770, înscris în CF 32770, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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:**

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului și 20 ml la str. Bistritei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E 85      Drum asfaltat      public

**IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:**

Str. Timisului și str. Bistritei      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 nr. - se certifica:



## 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 rezidențială. 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, D = bilaterala: 15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei
- **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 (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate în 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 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 orase 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 confrunta chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

Concluzii privind **Cererea solvabila** 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, asociațiile 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 și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% 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 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 34-50 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.

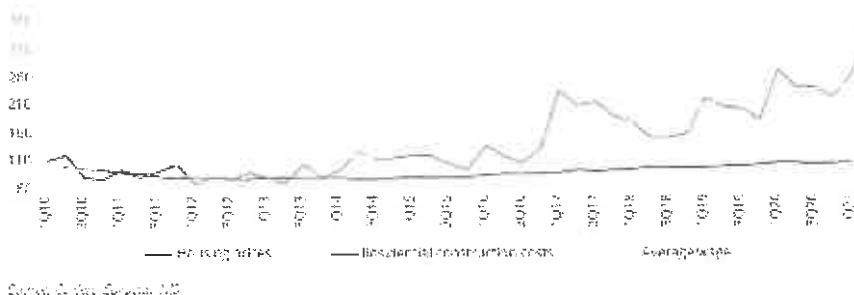
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, 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 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 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

### Pașul 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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

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

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 OBTINERE 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. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		2%	2%	12%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,9 €/mp	0,6 €/mp	4,7 €/mp	0,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		2%	47%	12%	25%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,9 €/mp	13,4 €/mp	4,7 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43,4 €/mp	41,9 €/mp	43,4 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,9 €	13,4 €	9,7 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		2%	47%	29%	35%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	2	2
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a <b>64.157 lei</b>	

\*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:  
4,9734 lei/€



*M. Enigle*

## JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
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.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co_A:	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oțului, nr. 18 - locație similară	Co_B:	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Tîmșului - locație similară
Co_C:	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sărbii, str. Mănoir, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co_D:	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co_A - nu necesita ajustari		Co_B, cu suprafața mai mare, primește o justare de 45%	
Co_C - nu necesita ajustari		Co_D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 30%	
Astfel, pentru suprafață s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustari.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unui proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.			
Co_A:	pietruț - similar	Co_B:	pietruț - similar
Co_C:	pietruț - similar	Co_D:	asfaltat - superior (+5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Paneele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundamentale. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co_A:	drept - similar	Co_B:	drept - similar
Co_C:	drept - similar	Co_D:	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografie (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența și așezarea utilităților și serviciile disponibile la amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public, or atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/fotari care, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, en. GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate acestea optăm conduc. avantajabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.			
Co_A:	utilități la limita proprietății - similar	Co_B:	utilități la limita proprietății - similar
Co_C:	utilități la limita proprietății - similar	Co_D:	utilități la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilelor (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul rândurilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață			
A.	regulată, 1 deschidere - inferior (2%)	B.	regulată, 1 deschidere - inferior (2%)
		C.	neregulată, 1 deschidere - inferior (12%)
		D.	regulată, 2 deschideri -
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL</b>			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co_A:	nu este cazul - similar	Co_B:	nu este cazul - similar
Co_C:	nu este cazul - similar	Co_D:	nu este cazul - similar

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/ZtFqz4GRj1csZxQ56>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767484500

✓ Buna • Remisiune ✓ • 100% online



Buna ma intereseaza cina cumva voastra "Sa este realita?"

✓ Acuza fara ?

Comenză în siguranță

✓ Cu plata

✓ Valută în lei

▲ Raportare

Valentin

☎ Telefonare

✉ Adresa email

📄 Imprimare

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proceda vand teren situat în comuna Sarat din cartierul Focsani - vizavi de statia peo Patrism - str Oltului nr 18 ( 100 m terenul de tota); Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitat: Gaze trase la poarta, Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767484500



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791#d#9i1ffi29f6858#.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2021

Proprietar

+40 737 967 155

100.000 €

Adauga la contacte

Catalin

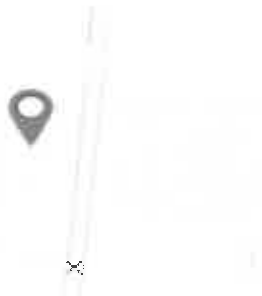
Descriere

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Ramnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

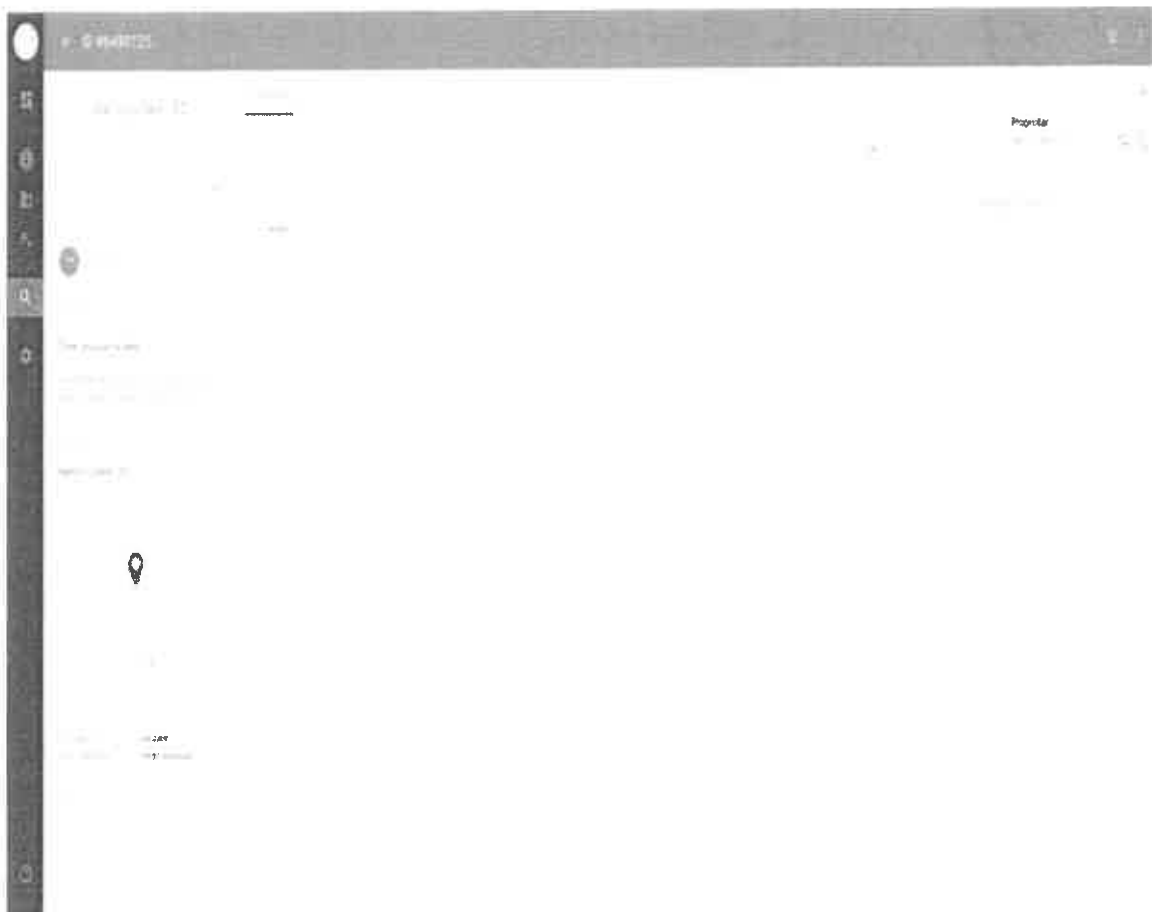
Sursa

[www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID6v4by.html](http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID6v4by.html)

Etichete

<http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID6v4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

6.600 m<sup>2</sup> teren intravilan

9 000 EUR negociabil

0766433320



1.000 m<sup>2</sup> teren intravilan

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este în vânzare?

4. Adresa țării

Contactează distribuitor

▶ Favorita

5. Valoarea ZP

▶ RAJONUL



Ionut Poparian

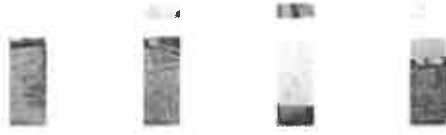
1. Distribuitor  
100% online în timp real

▶ Urmărește

Distribuie anunțul pe



4/4



Descriere

Vand teren intravilan (curt) construit cu suprafață 227mp, situat în Râmnicu Sărat, cartieru Sărat, mai multe detalii la telefon

mai detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

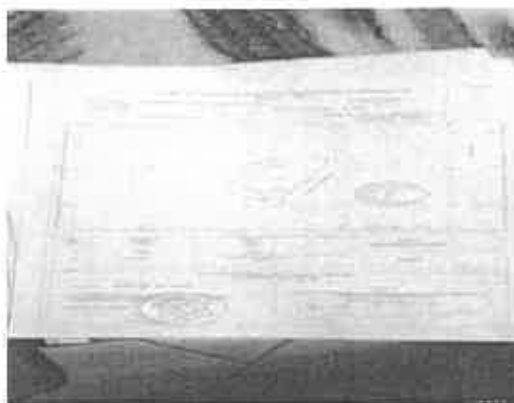
0766433320

Află mai multe

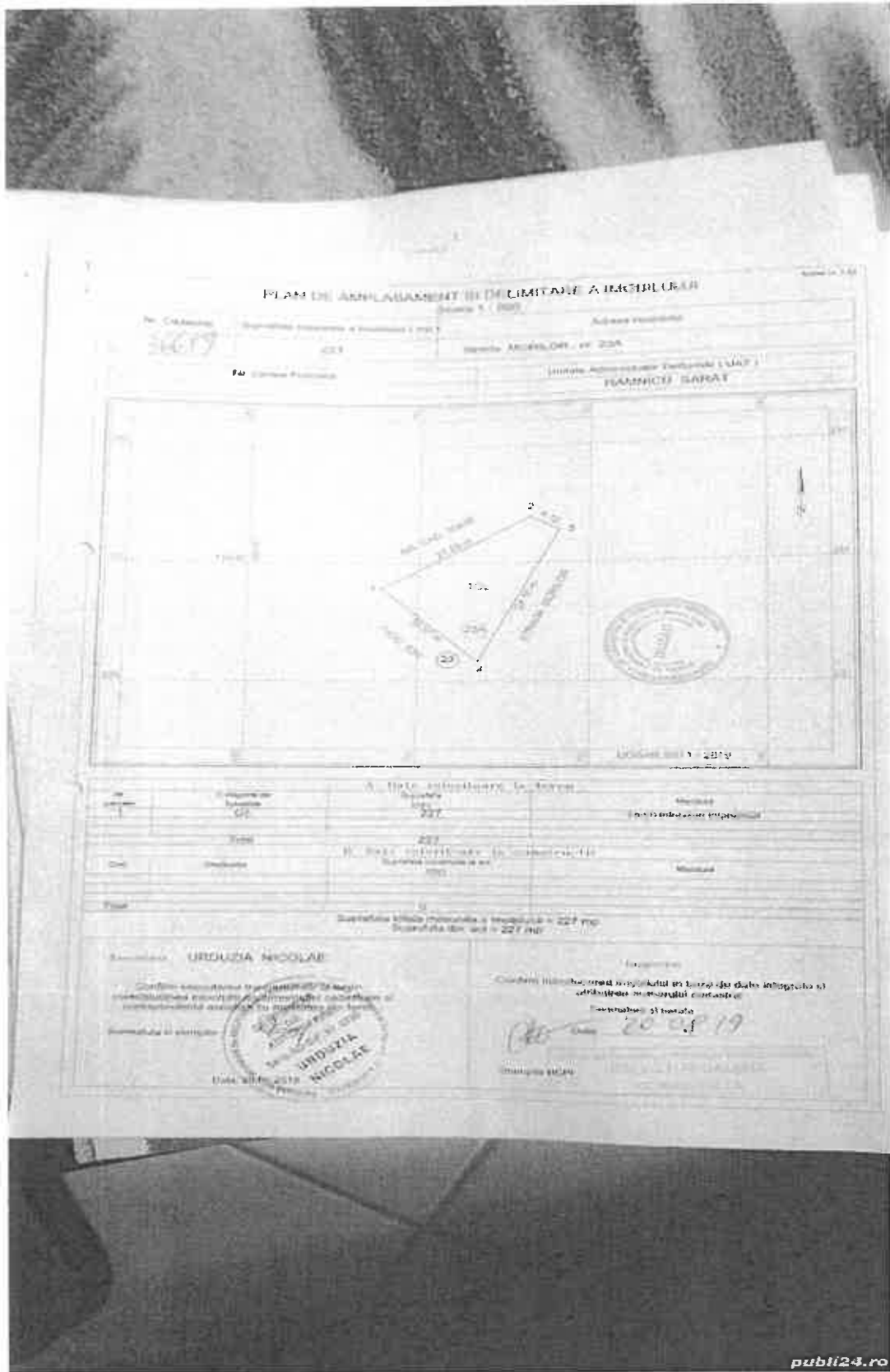
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830gd8042df7eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt







publi24.ro

### Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

076629946

Imobiliare



Buă ziua! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este posibil?

Adaugă la favorit

Contactează agentul

Pe pagina

Wolfgang 100

Recomanda

Papalici Alexandru

Telefon mobil

076629946

Contacta

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

terenul este potrivit pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietenoasa pentru gospodari  
se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de noua re-  
strazi sunt asfaltate  
dispone de canalizare si gaze  
Pentru a vedea puteti sa sunati la  
sa.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

076629946



700 Vile Și Apartamente

Imbar Enres? [Ofertă de preț](#)

<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, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente

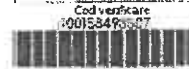


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biruul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. Cerere	132611
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 7394

Nr. cadastral vechi: 6188

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului, Nr. 30, jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32770	300	Teren neamprelmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> 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 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
<b>100764 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat; B5 se respinge cererea	A1
<b>134218 / 27/10/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat; B6 se notează actualizare adresa-strada Timisului, nr.30	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Entrata pentru informații online la adresa [eapay.ancp.ro](http://eapay.ancp.ro)

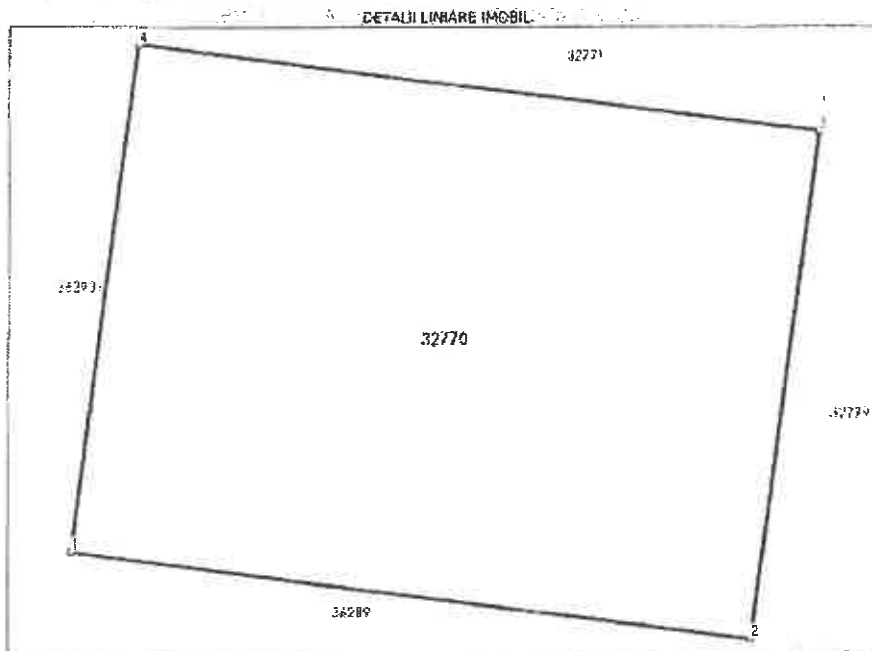
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32770 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

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



## Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (imp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

\*\* 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. 32778 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 11:58



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

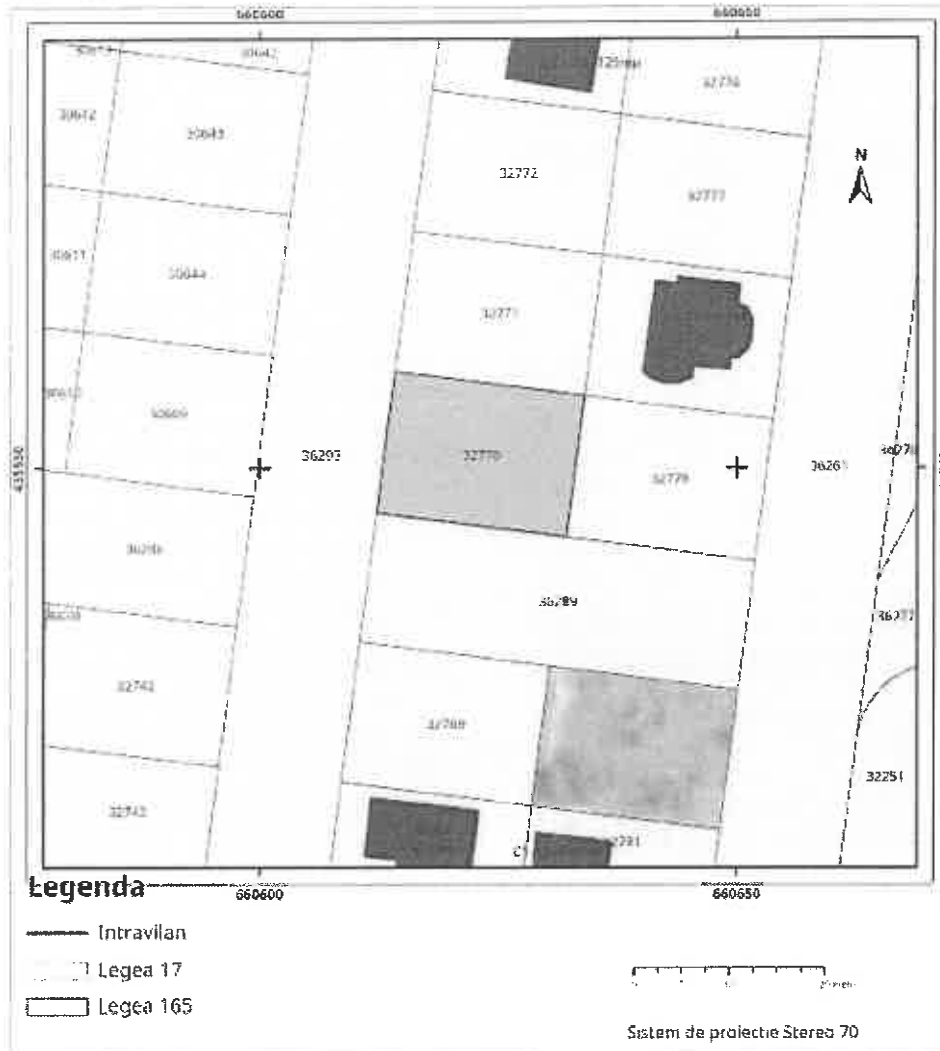


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

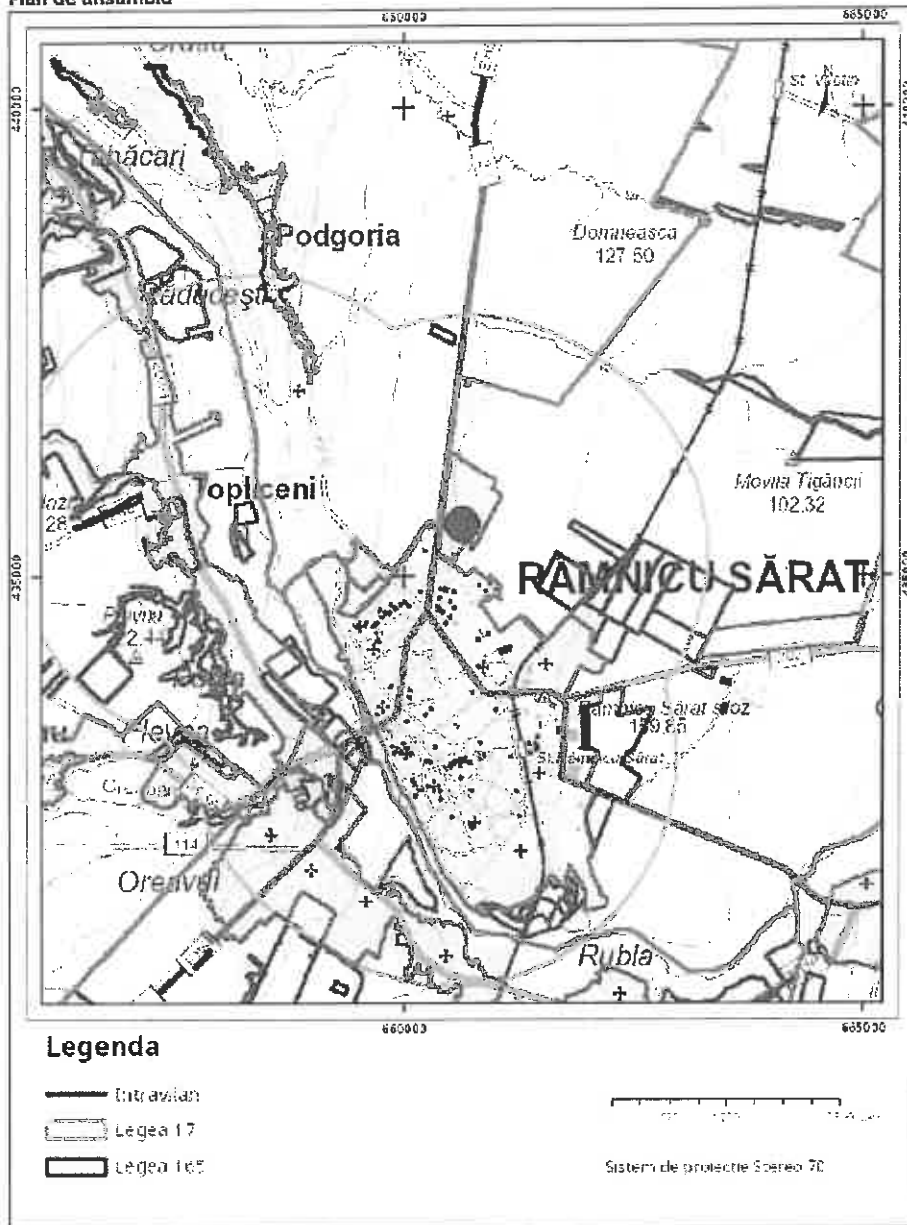
pentru imobilul cu IE 32770, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
 Nr. 30

Nr. cerere	1.43205
Zona	01
Luna	10
Anul	2013

Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
 Legea 17, Art. 3 □

semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 01-11-2021  
 Data și ora generării: 21-10-2023 23:07



ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63393 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 139 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770 \*\*)

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. 63393 din 18.10.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul     , sectorul     , cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 56 (strada Timisului, nr. 30), nr.      bl.      sc.     , et.     , ap.     , sau identificat prin\*) Plan de incadrare in zona/Nr. C.P. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

19

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al C.T.R. L1b din P.U.Z. «Refașcare și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani»: Permisivitate: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție rezidențială, cuprinzând sau izolată clădirea construită în regim înalt și se va alinia pe liniile laterale de colțurile de pe porțile învecinate, cu excepția celor de cult care vor însoțirea fatadele spre ambu spații spațiile neconstruite și neocupate de acces și tramare de intrare vor fi închise cu grătar și cu un urban la înălțime 100 cm

Condiționari și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nouă creată iar locuința se va dispune la maximum 3 m lăta de aliniament.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general în clădirilor în raport cu imobilele învecinate, clădirile se vor realiza în caracterul general al cartierului și interzice folosirea azbocimentului și a tablăi structurale de ciment pentru acoperirea clădirilor, parapetilor și anexelor; înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P: 1; M: 16m; max. 19 m; S<sub>max</sub> = 160 mp; P<sub>OTmax</sub>=40%; C<sub>UTmax</sub>=1.2; Echiparea cu utilități: în clădirile dispuse pe aliniamente răscăldare barlangelor la canalizarea pluvială va fi înălțimea pe sub trusele se va realiza în mod special evacuarea rapidă și cantarea apelor menajere în rețeaua de canalizare bransamentelor pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran; Circulația pietonilor și auto: vor fi realizate toate și parcoajele necesare în zona; vor exista trei acces auto și unul de mână de la minimum 4.0 m lăta; drum-o circulație publică; staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei; Echiparea cu utilități: gaze, canalizare, gaze și energie electrică; Circulația pietonilor și auto: se va realiza din strada Tompului; Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natura urbanistică și legislații conexe ce vor fi urmate în vedere la proiectare: documentație tehnică D.T. ce se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/desființare vor fi elaborată și prezentate conform conținutului cablu din anexa nr. 1 a Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și referențe de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 46/1995 și în cele conținute în cerințele fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și prezentate în proiect conform H.G. nr. 923/1993 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată însoțitoare anexa auto și minimal la stabilirea și prezentarea proiectelor minimele de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a perimetrului și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de construcțiile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și vor respecta regulile de măsuri date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 amănunțit în v. aliniament va fi transparent, iar cea spre liniile laterale și protecționer cu fi opac, înălțime maximă 2.0 m; acordul contestat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin (4) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 10/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 11, alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 373/2005 privind performanța energetică a clădirilor și amenajărilor tehnice vor fi însoțite de dovada însoțită proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refașcare și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani, beneficiarul va solicita un al certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 330/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizat.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat<sup>44)</sup> pentru/atrăcut:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32770

<sup>44)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulat în cerere

Certificatul de urbanism nu are loc de autorizatie 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. Mănușii Sava de la Buzău, nr. 7, Buzău, tel. 126018.

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 35/337/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/inecadrarea proiectului investiției publice/private în lăta 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 prezentei verificat 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 șase sau procedura de evaluare adecvată.

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 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 AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘTARE 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 prevederilor art. 9 din lege.

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       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzau       salubritate - SC RER Ecologic Servicii SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Res. Sarau

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civiă - 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)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ei 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)

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

**PRIMAR\*\*\*\*)**  
(funcția, numele, prenumele și semnatura)  
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele și semnatura)  
Vagyas Anamaria Manuela

**ARHITECT ȘEF \*\*\*\*\*)**  
(numele, prenumele și semnatura)  
Teodorescu Dragoș-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

26.10.2023

14

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 \_\_\_\_\_ 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**

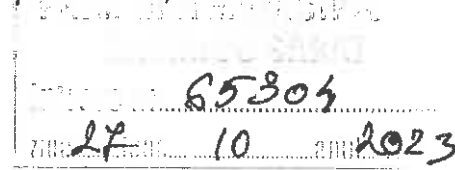
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau I Romania

mobil: +40 723 348 257

email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 27.7 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 32, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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 'Mihai-Enigel Mihai', written over the circular stamp.

## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	4
<b>2. Declaratia privind evaluarea</b> .....	5
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	6
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.....	7
Data evaluării.....	7
Data raportului.....	7
Natura și amploarea activitatilor 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.....	9
<b>4. Prezentarea datelor</b> .....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului.....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor</b> .....	12
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii</b> .....	19
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe</b> .....	21

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Data raportului	21.10.2023								
Data inspecției	21.10.2023.								
Data evaluării	21.10.2023								
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772								
Tip proprietate	Teren Intravilan								
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, 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	din str. Timisului								
Deschidere	15 ml la str. Timisului								
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata							
	indiviz	-							
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF								
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur								
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900 EUR</b>		<b>64.157 LEI</b>						
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.								
Dreptul de proprietate	Considerat deplin								
Scopul evaluării / tip de valoare estimată	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului								
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132620/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.								
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">E 85</td> <td style="width: 30%;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 20%;">public</td> </tr> </table> <p>IAR APOI PRIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Str. Timisului</td> <td style="width: 30%;">Drum pietruit</td> <td style="width: 20%;">public</td> </tr> </table>			E 85	Drum asfaltat	public	Str. Timisului	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public							
Str. Timisului	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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Timisului, nr. 32, 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 32771 (nr vechi 7395), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32771 (nr vechi 6189).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132620/27.09.2023, 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</b> 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.</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 (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132620/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** -

**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 132620/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32772; la E- nr cad 32778, la S- nr cad 32770, la V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau, nr. cadastral 32771, înscris în CF 32771, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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	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:  $S = 300$  mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Timisului	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 nr. - se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Raminicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Raminicu 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: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederi U.T.R. Lib din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Buziero Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. Lib din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Buziero Focsani»
Permitutul de a edifica constructii de locuinte individuale sa maxim P+1-M niveluri, in cadrul de intravilan intravilan, constructii sau instalatii de locuinte individuale in scopul locuitorilor pe teritoriul local de urbanism, cu exceptia celor de tipul casei sau intravilan, intravilan, spre exemplu situatii speciale neconstruite si neconstruite de obicei si neconstruite de obicei sau fara planuri sau rapoarte si cu un teren in locuinte.

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
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 modificarile si completarile 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 rezidențială. 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 (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 proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15 m la str. Timisului
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani 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, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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 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 orase 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 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 criterii de selecție a unui proprietati 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 solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în usoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în 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 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 vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă 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 34-50 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, suprafata, 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 (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.

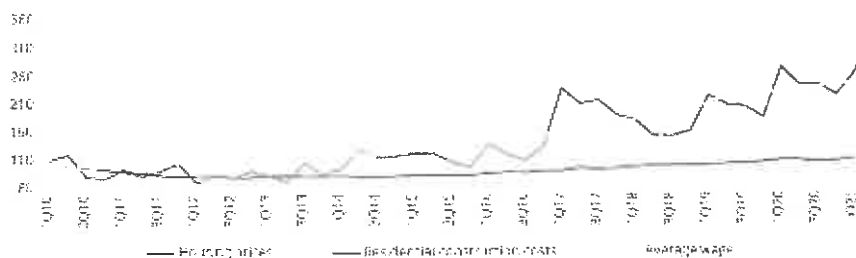
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **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 **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 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: Colliers Research MD

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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Claudiu'.



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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A 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. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>● Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	astalat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Totol ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Totol ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR:  
4,9734 lei/€



*Mandricea*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPIU, COMPARABILITATE OFERTA/TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, s-a ajustat la un preț estimat de vânzare și a discutat telefonice cu fiecare dintre ofertanții și a negociat licențe proprietate comparabilă.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor 6 criterii de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pe localizare, de regulă, exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o localitate este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A	Mun. Ramneca Sarat, cartier Banera Focsani, str. Oboluz, nr. 18 - localitate simiara	Co. B	Mun. Ramneca Sarat, cartier Banera Focsani, str. Timbului - localitate mare
Co. C	Mun. Ramneca Sarat, cartier Saroi, str. Mavilor, nr. 23A - localitate inferioara (15%)	Co. D	Mun. Ramneca Sarat, str. Bizduki, nr. 2 - localitate mare
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚA</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzivă în cadrul analizei peisaj, rezultă diferențe de preț, pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B - cu suprafața mai mare, prin esec o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D - cu suprafața mai mare, prin esec o justare de 30%	
Astfel, pentru suprafața sau aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza peisajului specifică a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să inducă o schimbare a prețului unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate și a CMUB și sîmbra (vitraj) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENT ÎN INTERIOR ȘI EXTERIOR</b>			
Ajustările pentru zonă de amenajare a drumurilor din care se recreează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta			
Co. A	identic - similar	Co. B	identic - similar
Co. C	identic - similar	Co. D	identic - superior (5%)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pante abrupte adesea adaugă costuri în sustinerea funcției. De asemenea, sistemul mator de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografie terenului.			
Co. A	crept - similar	Co. B	crept - similar
Co. C	crept - similar	Co. D	crept - similar
În cazul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor terenului din pată specifică, referitoare la efectul pe care îl are suprafața terenului, diferența dintre topografia și cea comparabilă și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența sau lipsa utilităților și serv. cele disponibile la amplasamentul, reprezintă o înalta importanță asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt asigurarea publică și atunci când acestea lipsesc apare nevoia de a instala un sistem de utilități chiar pe amplasament (fosse septice, puțuri de apă etc.), sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente (calorificare, funcționare cu alte resurse (lemn, pelete, etc.) sau conducerea la rețeaua existentă. Toate aceste opțiuni conduc, în mod obișnuit, la efectivele unei creșteri a prețului, și care participă la piața specifică la recunoașterea pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când stărilor de teren sunt în limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piață vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creșterii necesare costurilor și punerente.			
Co. A	utilități la limita proprietății - similar	Co. B	utilități la limita proprietății - similar
Co. C	utilități la limita proprietății - similar	Co. D	utilități la limita proprietății - similar
În cazul ajustărilor ține cont de cel ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren care dispune de o echipare ecvivalentă față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiuni și terenuri și amplasamentele pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea sa probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o m. meșclă, o plană și dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabile (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor ce terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A - regulată, 1 deschidere -	B - regulată, 1 deschidere -	C - neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)	D - regulată, 2 deschideri - superior (2%)
În cazul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor terorece privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE AGUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demontarea. În cele mai multe cazuri, costul conștient proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Așadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demontabile			
Co. A	nu este cazul - similar	Co. B	nu este cazul - similar
Co. C	nu este cazul - similar	Co. D	nu este cazul - similar

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/LMP4izL7m8H32X7w5>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

• Bani • Furnic • Sarat • V. V. • V. V. • V. V.



Adresa este în formatul

Buna ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este valabila?

• Adresa este ?

Contactează vânzătorul

• Adresa este ?

• Adresa este ?

• Adresa este ?

Valentin

• Telefon mobil  
 • Adresa este ?

• Adresa este ?

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Ramnicu Sarat cartieru Focsani vizavi de statia peccu Feltrom str. Oltului nr 18 [ 100 m terenul de frica ], Terenul are toate actele in regula si proiecti casa + garaj, autorizati constructie. Suprafata 300 m Utilitat: Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gd9i1ffi29f6858g.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

Cartier



**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



Preț



100.000 €

Acauza la contacte

Locație

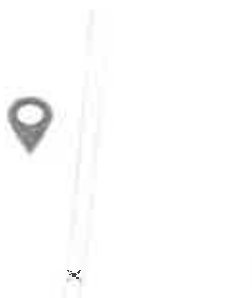
Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Locație

Râmnicu Sarat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie

Vânzare

Tip proprietate

Teren intravilan

Sursa

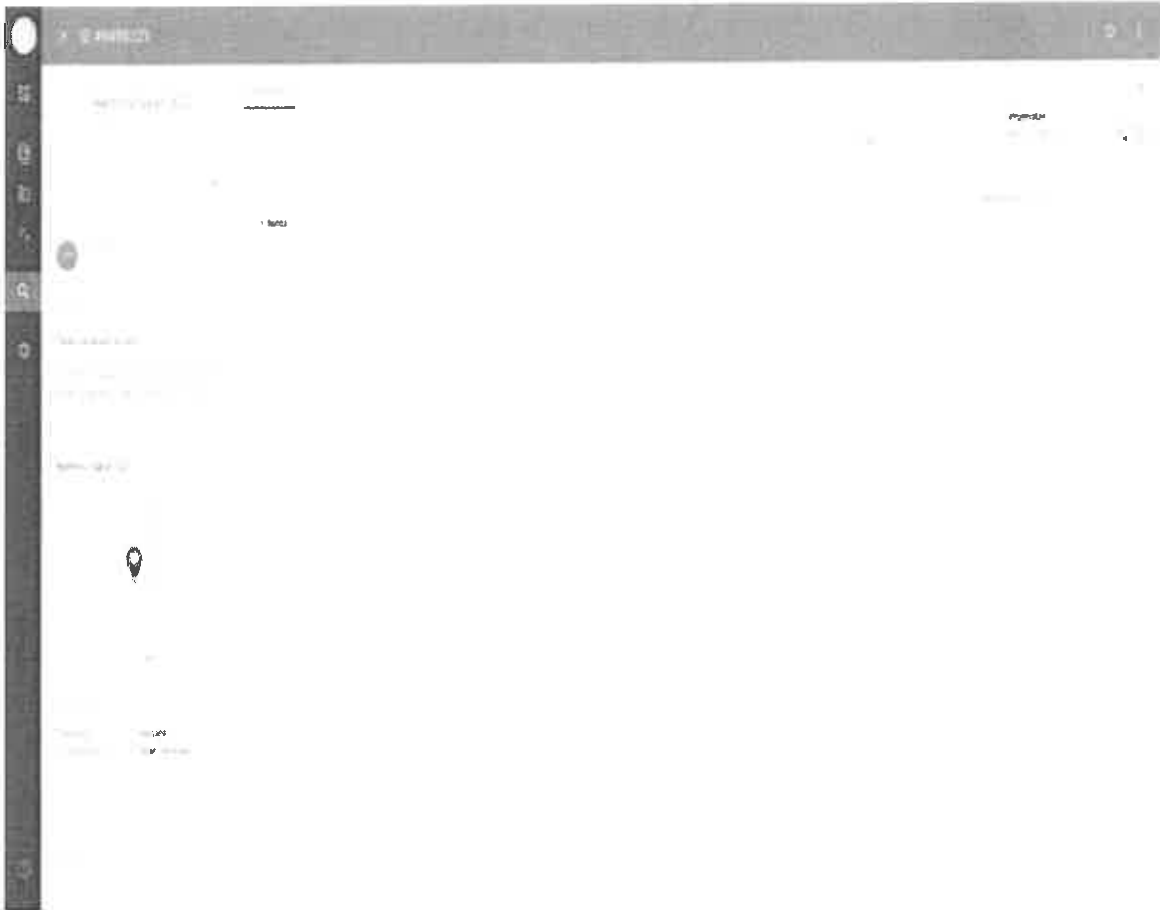
<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic





Comparabila teren C

Teren de vânzare

5 ANUNȚURI

9 000 EUR negociabil

0766433320



Comparați prețurile terenurilor

Sunteți mă interesați de oferta dumneavoastră? Mă este vădită?

Am alege film ?

Comparteați vânzătorului

Funcții

Publicații 210

Activități



Ionuț Poparișan

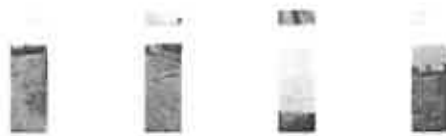
100% activitate  
Activitate verificată

Comparteați

Distribuiți anunțul pe



4/4



Descriere

Vând teren intravilan curți construite cu suprafață 227mp. situat în Râmnicu Sărat cartieru Sămi. mai multe detalii la telefon  
Vân detalii de [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

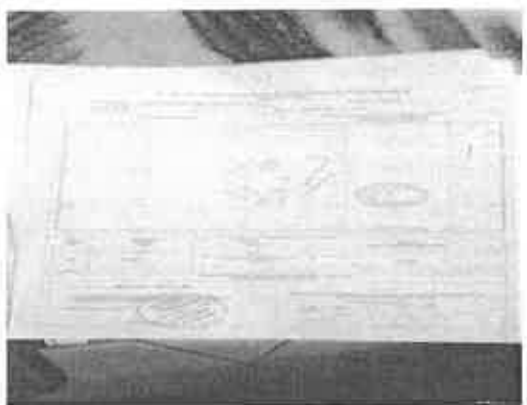
0766433320

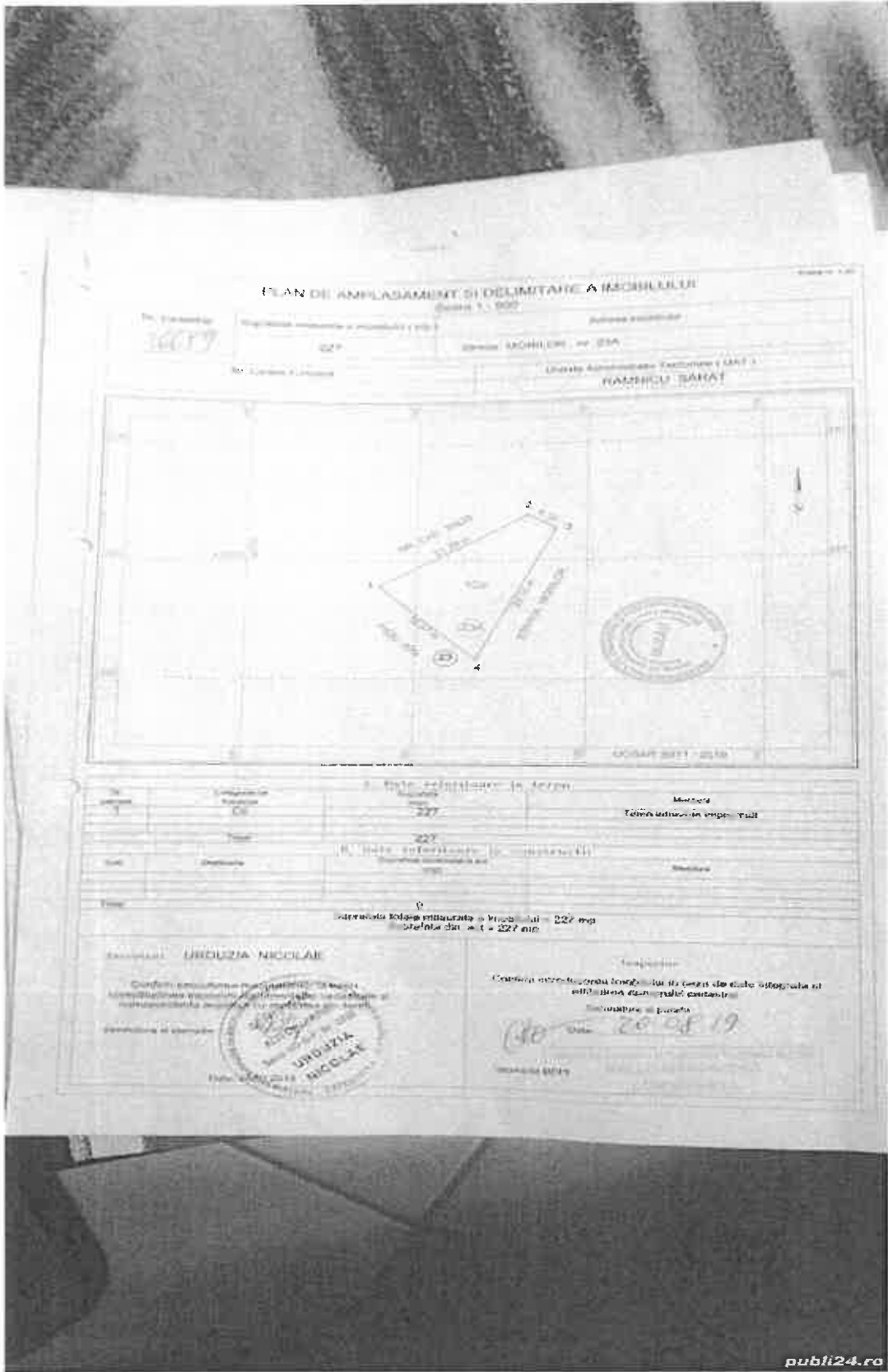
Alegeți mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830ed8042df7feie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948

14.08.2018 15:00:00



Salveaza anuntul pe mail meu

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este variabila?

Pe ce platforma?

Comenză înregistrată

Fluiera

Facebook

WhatsApp

**P** Papalici Alexandru

Get the app  
with QR code

Download

Distribuie anuntul pe



Descriere

-terenul este bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina perfecta pentru gascodant  
-se afla pe Strada Bradului, nr. 2, peste pod, aproape de scoala  
-strazile sunt asfaltate  
-disponibil de parcare si gaze  
Pentru a vedea puteti sa sunati la  
sau.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0786829948



700 Vile Și Apartamente

Amplasare Forestă Ofertă de preț

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-p-tr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81f08e0e38p4.html>

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

Foto din anunt



## 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. 37771 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132620
Zila	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 30053471653	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** intravilan

Nr. CF vechi: 7395  
Nr. cadastral vechi: 6189

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, STR. TIMISULUI, NR. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	32771	300	Teren împrejmuit: gard metalic si de lemn

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>	
Act dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:	
80 Se infiinteaza cartea funciara nr. 7395 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PVA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitatii 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.);	
81 Inlăbuțare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sarat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007:	
82 Schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
<b>100783 / 26/07/2021</b>	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 30, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sarat;	
83 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

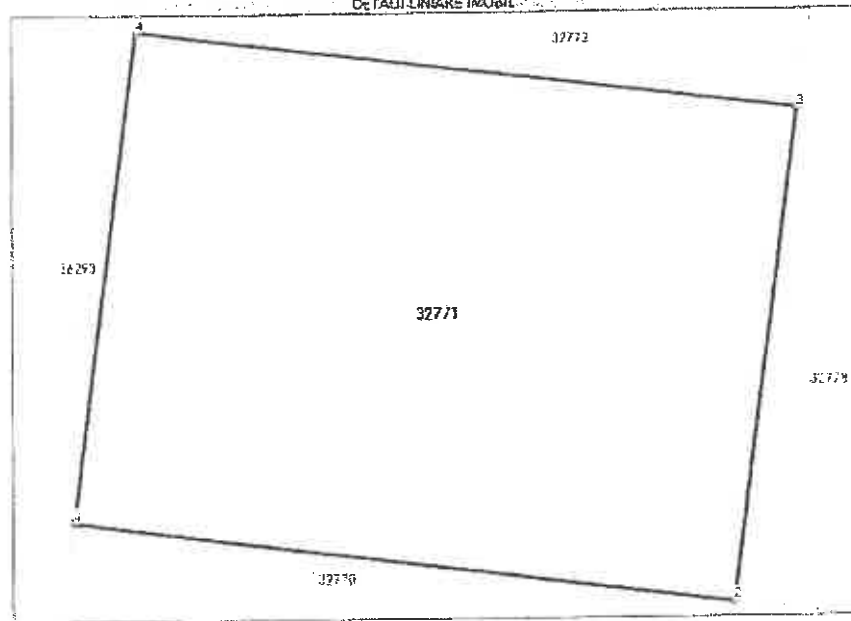
Carte Funciară Nr. 32771 Comuna/Orăș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observații / Referințe
32771	300	gard metalic si de lemn

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



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Terra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

\*\* 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. 32771 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 biograftă, 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării.**

27/09/2023, 12:01



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

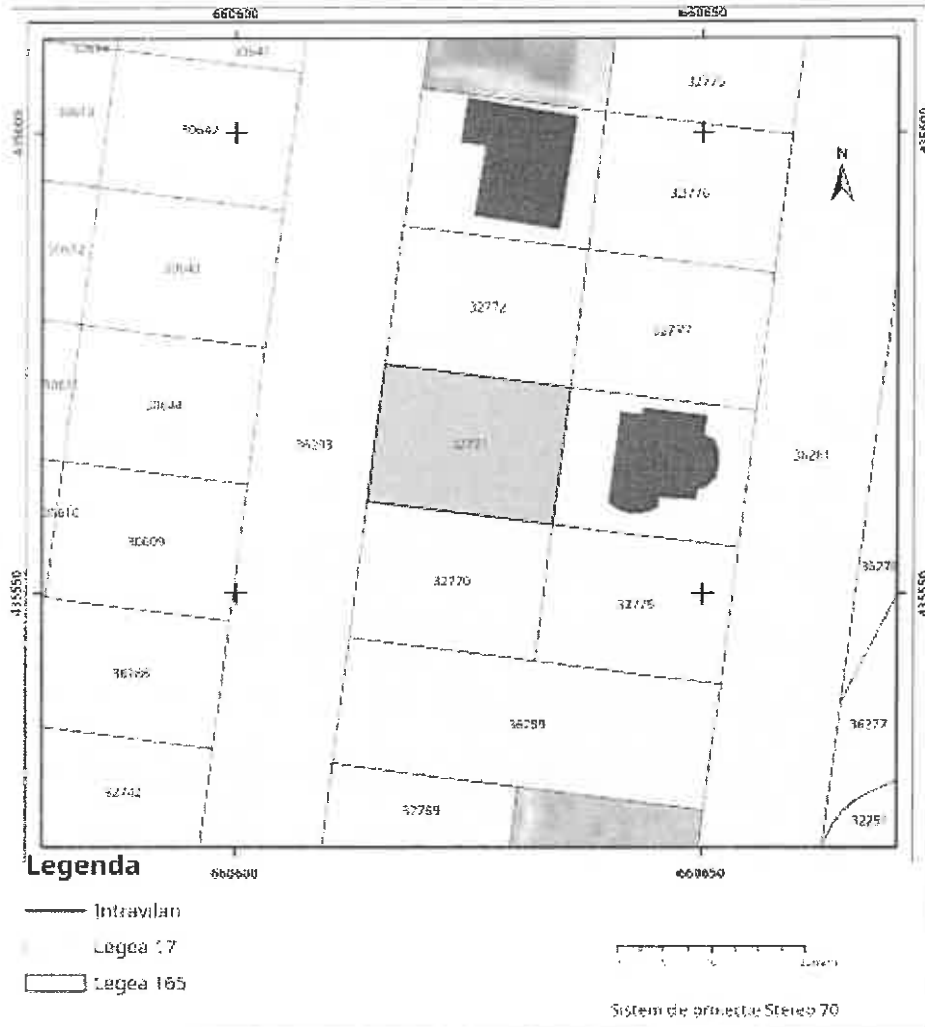


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

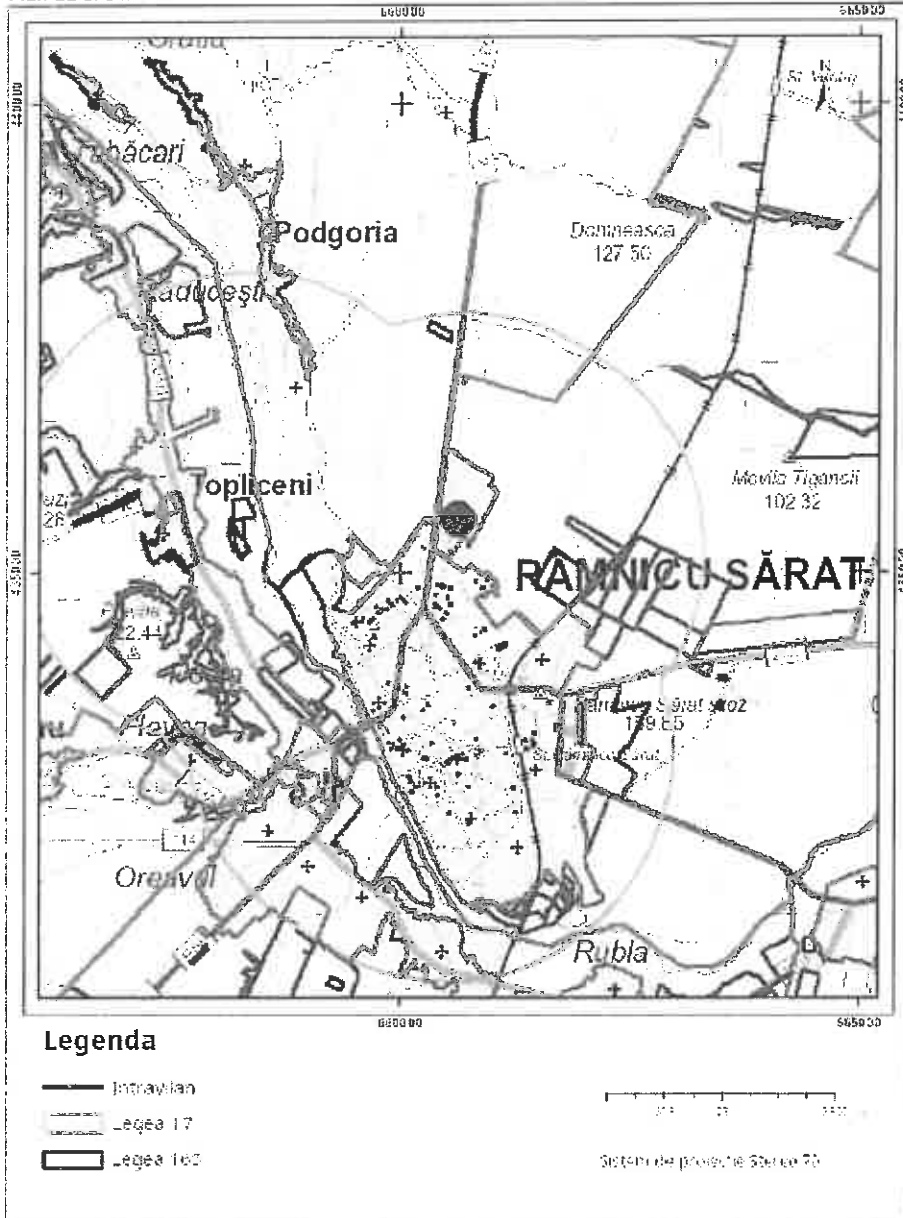
pentru imobilul cu IE 32771, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier BARIERA FOCSANI

Nr.cerere	43207
Ziua	11
Luna	08
ANUL	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63394 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32771 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) 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 Baicescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
 telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 63394 din 18.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani parcela nr. 57 (strada Timiului nr. 32) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7395 /Nr. C.F. nou 32771 /Nr. cadastral  
vechi 6189 /Nr. cadastral nou 32771

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. I.Ib din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani».  
**Permițului se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1-M nivelului în regim de construcție înscrisă, cu plan sau înalt/ cladirea construită în regim înscris se va afla pe linia/liniile laterale de calcare/de ne parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor însoțesc fațadele spre ambele părți/ spațiile necostructe și necooperate de acces și potaure de curățat vor fi plantate cu gazon și cu un arbore în fiecare 100 mp**

**Condiționari și restricții:** Permițul de construcție și construcțiile sunt de drumurile publice și potaure; terenul se abintă la strada nou creată iar locuința se va dispune la minimum 3 m față de abintăci.

**Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate:** clădirile se vor înalța în conformitate generală al zărilor se interzice folosirea azbestimentului și a tablei stratificate/ogre de aluminiu pentru acoperirea clădirilor /caracter și anexelor/ înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/Hmax=10 m S<sub>1</sub> = -300 mm P.O/Hmax=40% C.P/Hmax=1.2/ H<sub>1</sub> chiar și cu utilități; la clădirile dispuse în aliniament teroarea hurlanelor la canalizarea pluvială va fi înălțată pe sub terenul și va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcajle necesare în zona parcele are asigura un acces permisibil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /fără a împiedica cu utilități/ apa canalizată gaze și electricitate /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timocului /Mod de executat: în regim proprie sau cu o societate autorizată

**Obligații/construcții de natură urbanistică și logistice conex ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. ce se vor înalța în vederea obținerii autorizației de construire/planșare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și referate de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și prezintă în eroruri conform H.G. nr. 925/1992 pentru unificarea Regulamentului de verificare și evaluare tehnica de calitate a proiectelor și execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigura acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții și intraperforii și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ca se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /impunerea spre abintăci și în transparenta, iar cea spre limitele laterale și interioare va fi înălțată înălțime maximă 2.0 m /scutul anticurtină al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 17 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 prevederile art. 7 alin. 1) art. 10 alin. 1) și art. 17 alin. 1) din Legea nr. 372/2008 privind normele tehnice aplicabile a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovezi înregistrării proprietății în Ordinul Arhitectilor din România conform H.G. nr. 932/2010 /pe baza situațiilor care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, înscrisii și aprobării unei documentații de urbanism tip P.U.Z. sau P.M.U. care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 359/2001 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 ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32771**

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

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație 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 - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU: str. Șoseful Nava de la Buzău, nr. 3, 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, 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 ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încautarea/incautarea 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 consultanței publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultanței publice. În aceste condiții:

Dupa 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 realizarea 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 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catre cofective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.
- 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 acordarile stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize si acordari privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):
- |  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA     | <input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sui Retele Buzau | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA            | <input type="checkbox"/> telefonizare - Orange Communications       |                          |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SC EE Buzau | <input type="checkbox"/> salubritate - SC RER Ecologic Service SA   |                          |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica                 | <input type="checkbox"/> transport urban - SC TEC SA Rom. Sarut     |                          |
- Alte avize/acordari: \_\_\_\_\_
- d.2) avize si acordari privind:
- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu - ISU Buzau | <input type="checkbox"/> protectia civila - ISU Buzau | <input type="checkbox"/> 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/actiuni administrative al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
 Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)  
 \_\_\_\_\_

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

PRIMAR\*\*\*),  
(functia, numele, prenumele si semnatura)  
Cristian Surin Valentin

L.S.



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

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

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

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

26.10.2023

13

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii 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 ȘEF \*\*\*\*)**  
(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**

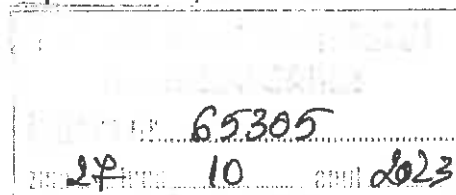
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil:** +40 723 348 257

**email:** [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 27.8 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 34, jud. Buzau

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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate 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



21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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 'Mihai-Enigel Mihai'.

## 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.....	7
Data evaluării.....	7
Data raportului.....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății.....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative.....	7
Ipoteze semnificative speciale.....	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
Conformitatea evaluării cu SEV.....	9
<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.....	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii.....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	20
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT											
Data raportului	21.10.2023											
Data inspecției	21.10.2023.											
Data evaluării	21.10.2023											
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772											
Tip proprietate	Teren Intravilan											
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, 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	din str. Timisului											
Deschidere	15 ml la str. Timisului											
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata										
	indiviz	-										
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT											
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF											
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur											
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> LEI									
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>											
Dreptul de proprietate	Considerat deplin											
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului											
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132623/27.09.2023, 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.											
	<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: 40%;">E 85</td> <td style="width: 40%;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 20%;">public</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">IAR APOI PRIN:</td> </tr> <tr> <td>Str. Timisului</td> <td>Drum pietruit</td> <td>public</td> </tr> </table>			E 85	Drum asfaltat	public	IAR APOI PRIN:			Str. Timisului	Drum pietruit	public
E 85	Drum asfaltat	public										
IAR APOI PRIN:												
Str. Timisului	Drum pietruit	public										
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-											
Mentiuни	<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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Timisului, nr. 34, 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 32772 (nr vechi 7396), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32772 (nr vechi 6190).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132623/27.09.2023, 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</b> 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.</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 (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132623/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale** -

**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 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 132623/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32773; la E- nr cad 32777, la S- nr cad 32771, la V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau, nr. cadastral 32772, înscris în CF 32772, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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	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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Timisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Timisului	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 nr. - se certifica:

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Raminicu Sarat  
 Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Raminicu 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: teren arabil  
 Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1b din P.U.Z. si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
 Nu sunt reglementari fiscale speciale

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informati extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:  
 Permisulul de construire a locuinte individuale cu maxim 3+1+31 nivelelor la rez. de constructii subteran, scarii sau instalatii clădirii si constructii in zona intravilan ce va avea ca limită laterală de construcție de pe partea de vest, cu excepția celor de către care nu este necesar să se stabilească limitele intravilanului acordate și modificate de acesta și trebuie să se găsească în planșă, cu condiții de înălțime de cel puțin 120 cm.  
 Construcțiile și rețeaua tehnico-sanitară și de apă caldă și aer condiționat sunt de interes public și trebuie să se realizeze în strada aferentă sau în locuință realizată pe terenul în dreptul și în limita de urbanism.  
 Elementele privind subsolurile și sau săvinașii generati de clădirile în raport cu împrejurimile învecinate: clădirile ce vor integra în construcții scări și instalații tehnice trebuie să respecte condițiile tehnice de constructii de beton armat sau din cărămidă. Cantitățile de beton și armătură trebuie să respecte condițiile tehnice de constructii de beton armat sau din cărămidă. Cantitățile de beton și armătură trebuie să respecte condițiile tehnice de constructii de beton armat sau din cărămidă.  
 Condițiile tehnice de constructii de beton armat sau din cărămidă: betonul și armătură trebuie să respecte condițiile tehnice de constructii de beton armat sau din cărămidă.  
 Obligații de executare de către investitorii și beneficiarii proiectelor de construcții: se vor realiza în conformitate cu proiectul și planșele anexate la permisul de construire și în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.  
 Obligații de executare de către investitorii și beneficiarii proiectelor de construcții: se vor realiza în conformitate cu proiectul și planșele anexate la permisul de construire și în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.  
 Obligații de executare de către investitorii și beneficiarii proiectelor de construcții: se vor realiza în conformitate cu proiectul și planșele anexate la permisul de construire și în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.  
 Obligații de executare de către investitorii și beneficiarii proiectelor de construcții: se vor realiza în conformitate cu proiectul și planșele anexate la permisul de construire și în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare.

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosinta arabil conform extras CF
- 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

Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață  
(conceptele penetrării de piață)

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

În această primă 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 rezidențială. 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 persoanelor fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15 ml la str. Timisului
- **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 cultură;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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 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

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 condiții (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 piața atractivă

piata rezidentiala a Bucurestiului unii cautand asocieri in 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 proprietate 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 solvabila** 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 generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare cautare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participatiune (Joint Venturile) 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 obțină 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 tulburătoare pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
  - **oferta de închiriere** – nu sunt informații;
  - **stocul total disponibil** – mic, aflat în scădere;
  - **volumul de livrări așteptate**: nu sunt așteptate;
  - **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 34-50 EUR/mp
  - **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 10%-20%
- Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

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

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

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte 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 identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

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

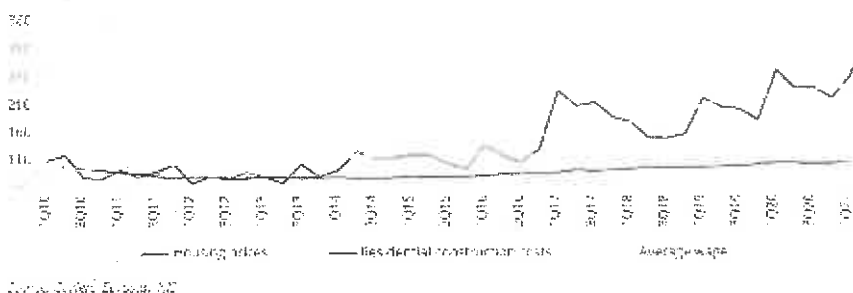
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „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 criză. Dezvoltatori de retail și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine așteptând o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricărui eveniment extern negativ, 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. Economiiile 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:

- 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, 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:

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

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

Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber** este cea actuală, de **teren pretabil pentru dezvoltari imobiliare cu destinație rezidențială**. Această utilizare

îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *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.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

**Metoda comparatiei directe** In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre 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 vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

**Analiza rezultatelor și  
concluzia asupra  
valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparatiei directe = 12.900 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 comparatiei directe.Luând în calcul **criteriul preciziei și al cantității de informații** am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparatiei 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. 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 comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:					
1. <i>Planificarea</i> – In aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. <i>Colectarea</i> – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <i>Analiza</i> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <i>Diseminarea</i> – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• In 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>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschidere
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timusului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timusului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a <b>64.157 lei</b>	

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:  
4,9734 lei/€



*Mandricei*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABIL - OFERTA / TRANZACȚIE</b>							
Având în vedere faptul că scopul comparabilei este un teren de vânzare și nu o tranzacție, și a apăsării unei preț estimat de vânzare și discutat telefonic cu fiecare dintre ofertarii și a negociat fiecare proprietate comparabilă.							
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIARII</b>							
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor nici în din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacțiilor.							
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>							
Ajustările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobilier comparabilei și ale celei de evaluat, sunt diferite. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită locației în zonă și au fost aplicate acolo unde paza recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.							
Co. A:	Mun. Ramnău Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Oltului, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnău Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Timișoara - locație similară				
Co. C:	Mun. Ramnău Sarai, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (15 %)	Co. D:	Mun. Ramnău Sarai, str. Bradului, nr. 2 - locație similară				
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, rațional și cu mijlocii săi, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚE DE SUPRAFAȚĂ</b>							
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionale în cadrul analizei pețelor, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, rațional și cu mijlocii săi, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:							
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B - cu suprafața mai mare, primeste o justare de 45%					
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D - cu suprafața mai mare, primeste o justare de 20%					
Astfel, pentru suprafața s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pețelor imobiliare rezultă faptul că o diferență de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.							
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>							
Comparabilele utilizate au CMBU similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări.							
<b>AJUSTARI PENTRU ANEXABILE EXTERIOARE</b>							
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile și puzul de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății de evaluat. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.							
Co. A:	peșteră - similar	Co. B:	peșteră - similar				
Co. C:	peșteră - similar	Co. D:	asfaltat - superior (+5%)				
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>							
Amplasamentele pot avea în ordine datorită acestor caracteristici. Pantele abrupte adesea adaugă costuri suplimentare în construcție. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de a re proprietății. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația în ordinea amplasament, datorită topografiei terenului.							
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar				
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar				
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice și pe baza specifică, referențiale a efectului pe care îl are asupra valorii terenului, diferența de altitudine topografică a două comparabile și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATE DISPONIBILE</b>							
Prezența / lipsa utilitatilor și serviciilor disponibile la amplasamentu lui, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public fără atunci când acestea folosesc aparate necesare dezvoltării unor servicii de utilități și care amplasamentul (fără servicii, cum ar fi apă caldă, gaze, etc.) în cazul în care gazul, utilitatea altor servicii de echipamente / servicii care funcționează cu alte resurse (lemn, petrol, etc.), sau conduc la rezolvarea acestor servicii. Toate aceste opțiuni conduc în general la efecte care vor crește valoarea suplimentară, de care participă pe măsură specifică la recunoașterea ca pe o sursă suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, masa prelungirea până la amplasament este posibilă legal și fizicabilă economic, participând pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pe rezolvarea creșterea sunt necesare costuri suplimentare.							
Co. A:	utilități la limita proprietății - similar	Co. B:	utilități la limita proprietății - similar				
Co. C:	utilități la limita proprietății - similar	Co. D:	utilități la limita proprietății - similar				
Nivelul ajustărilor este cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>							
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor / amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea și probabilită. Din aceeași utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o rațiune de așezare, optimă sau dintr-un raport lungime - lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilelor (forma și deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.							
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -	C:	neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)	D:	regulată, 2 deschideri - superior (+2%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.							
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>							
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.							
Astfel, nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor și demolării.							
Co. A:	nu este cazul - similar	Co. B:	nu este cazul - similar				
Co. C:	nu este cazul - similar	Co. D:	nu este cazul - similar				

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/nufxeHuvwHw7az79A>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

1 Baza: Ramnicu Sarat - 1. Vezi pe harta



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. "Ma este valabila?"

Am nevoie de teren ?

Contactează vânzătorul

Fa o poza

Am nevoie de teren ?

Am nevoie de teren ?

Valentin

Am nevoie de teren ?

Am nevoie de teren ?

Am nevoie de teren ?

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartieru Bariera Focsani, uzina de stala peccu Petrom, str. Oltului nr.18 ( 100 m terenul de fotbal) Terenul are toate actele in regula si proiect casa + garaj, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta. Apa - Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

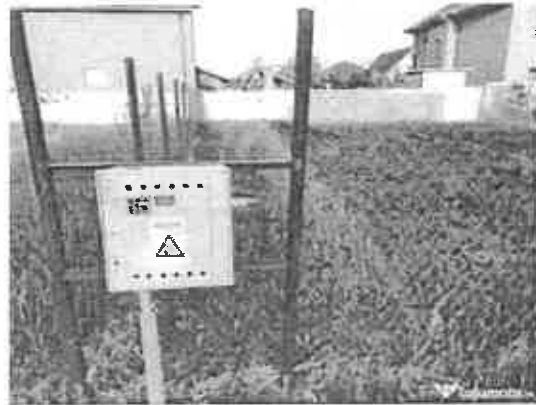
0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791e0d9i1ffi29f6858g.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## Comparabila teren B

× ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155

+

☎ 📱

+

100.000 €


TRACHTER

**Teren intravilan 600mp**

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

CRIBNET

**Râmnicu Sărat (BZ)**



Adauga la contacte

Catalin

date proprietate

Tranzactie	Vanzare
Tip proprietate	Teren intravilan

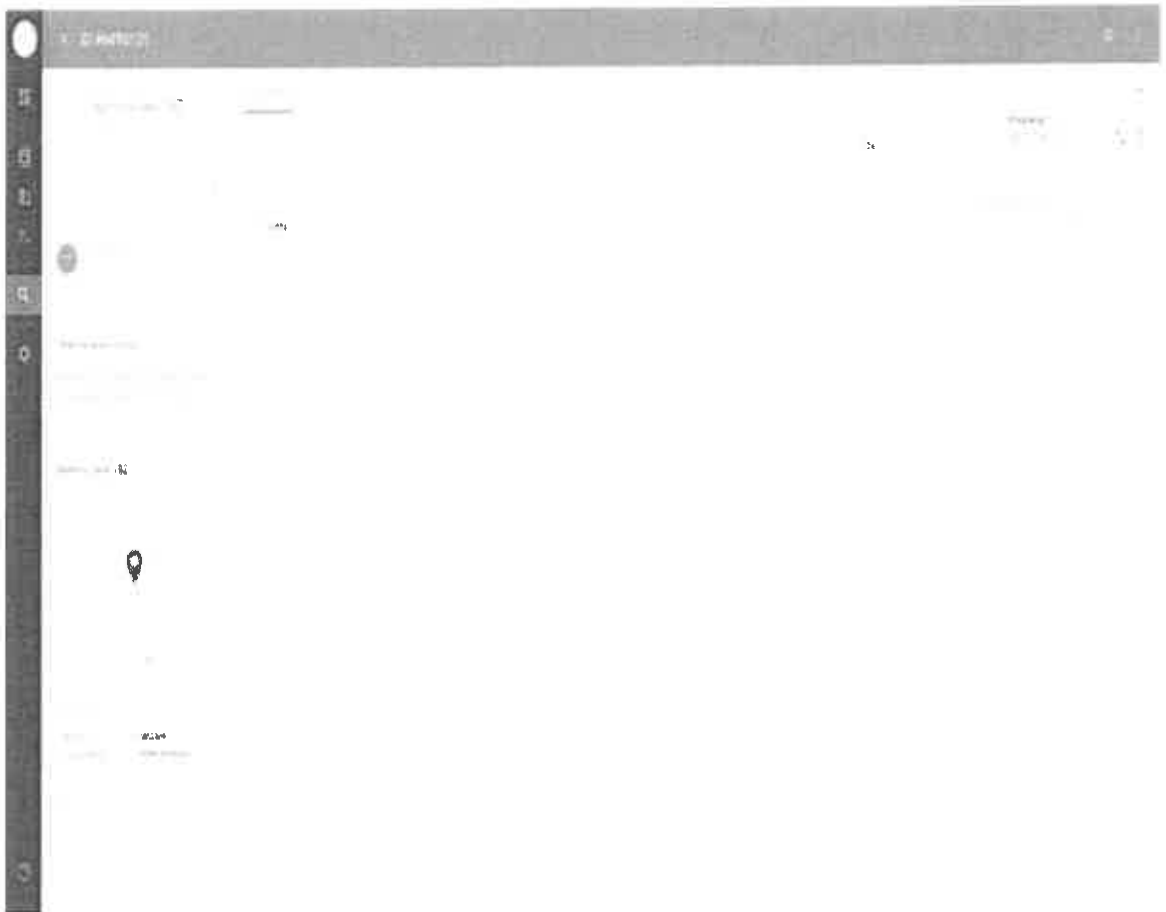
Sursa

TRACHTER [www.trachter.ro](http://www.trachter.ro) CRIBNET [www.cribnet.ro](http://www.cribnet.ro)

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320

1830pd8042df7eie9fd2f316040375i.html



Buna, ma interesează oferta dumneavoastră. Ma puteți ajuta?

Am nevoie de ajutor?

Contactează vânzătorul

Făcerea

17.000 lei / m<sup>2</sup>

1.000 m<sup>2</sup>

Ionuț Poparian

1.000 m<sup>2</sup> teren  
100.000 lei / m<sup>2</sup>

Urmărește

Distribuie anunțul pe



18 / 4



Descriere

Vând teren intravilan (cu) construit cu suprafață 227mc. situat în Râmnicu Sărat cartierul Sărat. mai multe detalii în telefon. [vezi detalii pe www.publi24.ro](#)

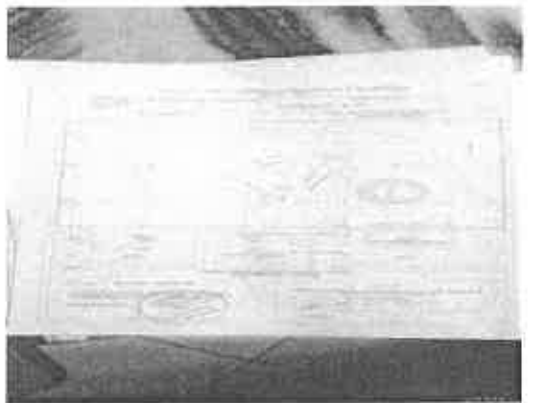
0766433320

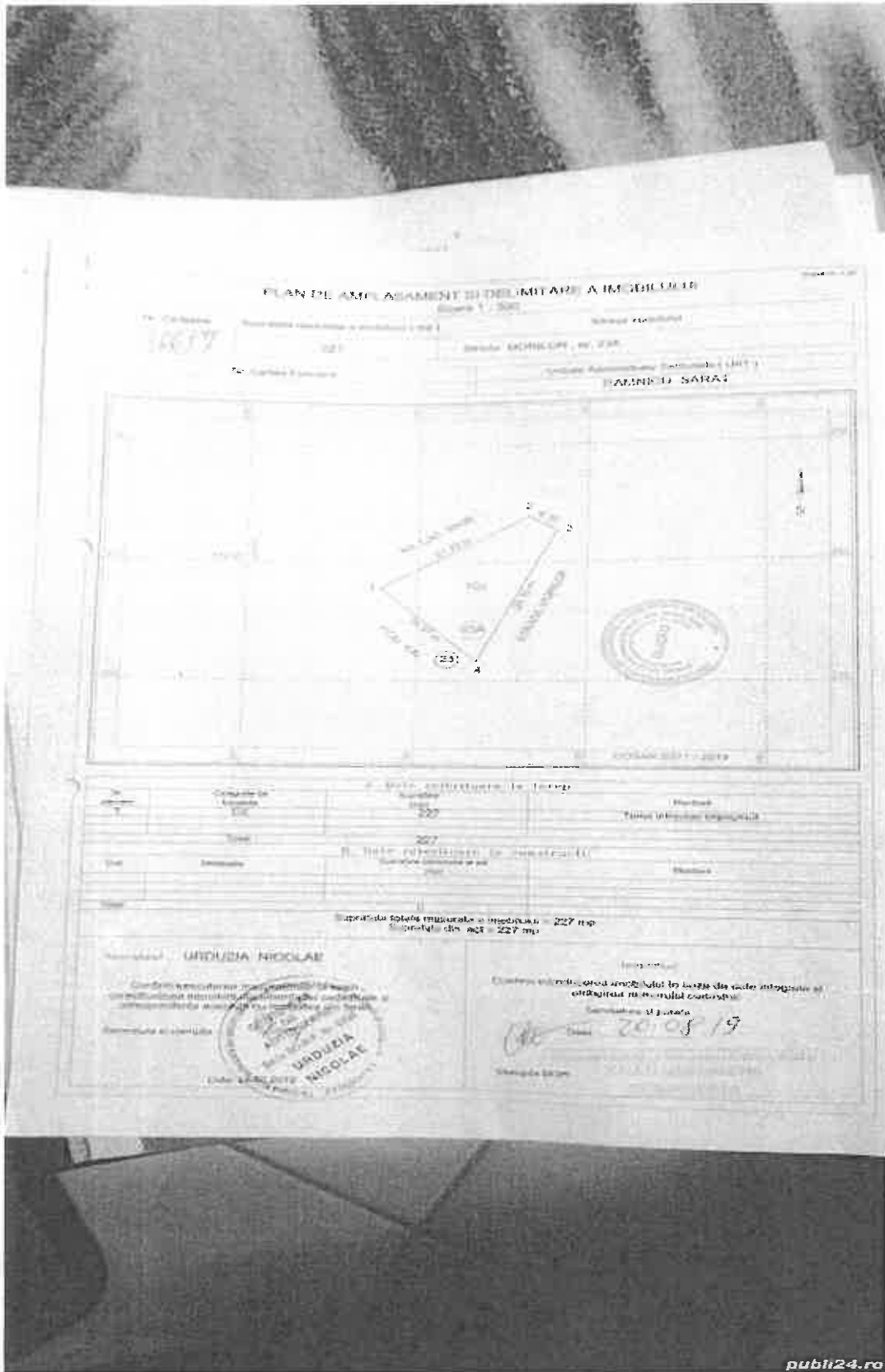
Alegeți mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/tereni/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830pd8042df7eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt







Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicu Sarat

20 000 EUR

0766629946



Compara anunturi similare

Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este valabila?

Amplasament

Creșterea înaltă

Surse

Amplasament

Amplasament

Papălici Alexandru

Telefon mobil  
0766629946

Amplasament

Distribuie anunțul pe



Descriere

- terenul este bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina dreapta pentru gospodari
- se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua Zea
- strazile sunt asfaltate
- dapune de canalizare si gaze
- Pentru a vedea puteti sa sunati la nr.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0766629946



700 Vile Și Apartamente

Alte proiecte | Oferta de pret

<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, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente

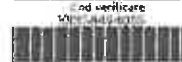


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

Nr. carte	132623
Zina	27
Luna	09
Anul	2023



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 7396

Nr. cadastral vechi: 6190

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Str. Timisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772	300	Teren împrejmuit:

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7396 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciară nr. 7093 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 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007:	
B2 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, 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):	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007:	
B4 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
<b>134088 / 26/10/2021</b>	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat:	
B6 Se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrisul privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extras de carte informare online la adresa [epay.ancp.ro](http://epay.ancp.ro)

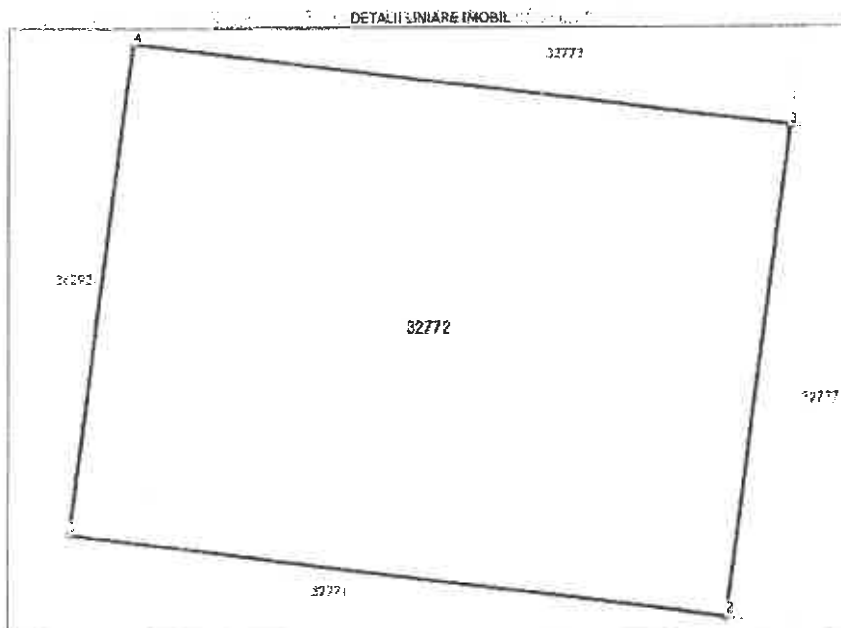
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32772 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32772	300	

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



**Date referitoare la teren**

Nr. Co	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.002
4	1	15.0

\*\* 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. 32772 Comuna/Oraș/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, 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 adresă [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,**

27/09/2023, 12:02



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



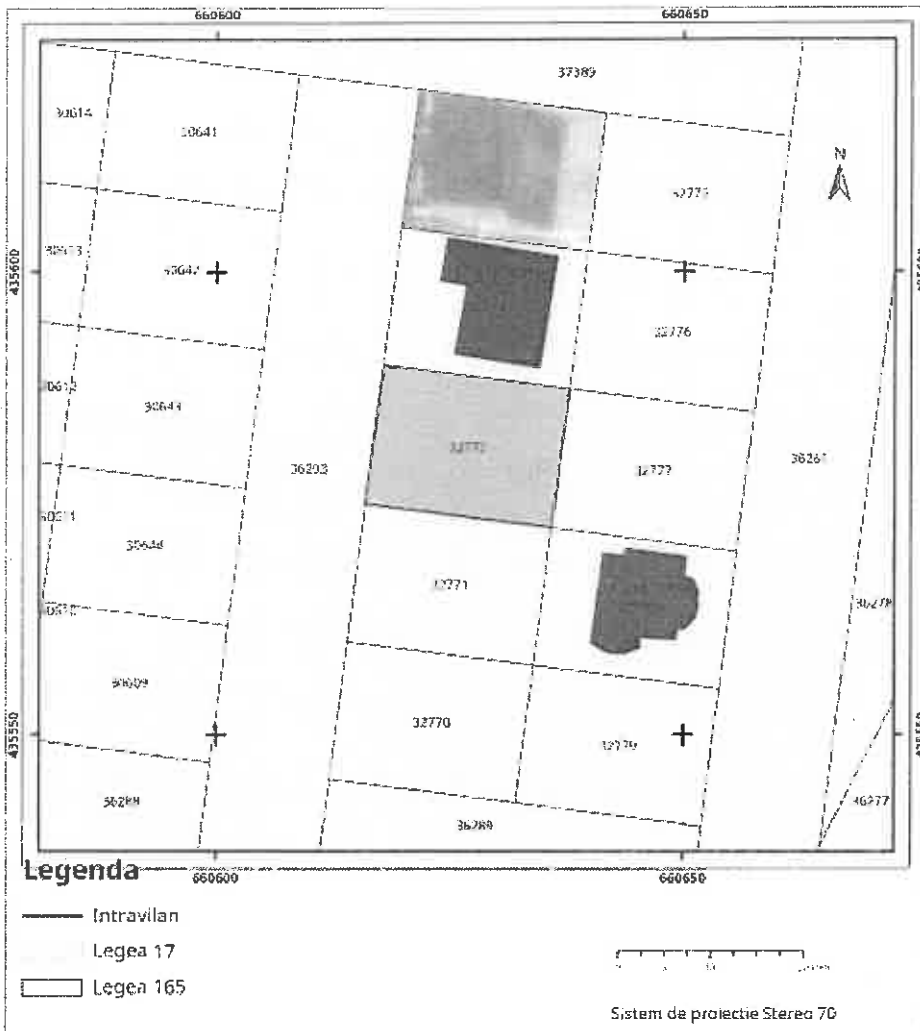
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32772, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
Nr. 34

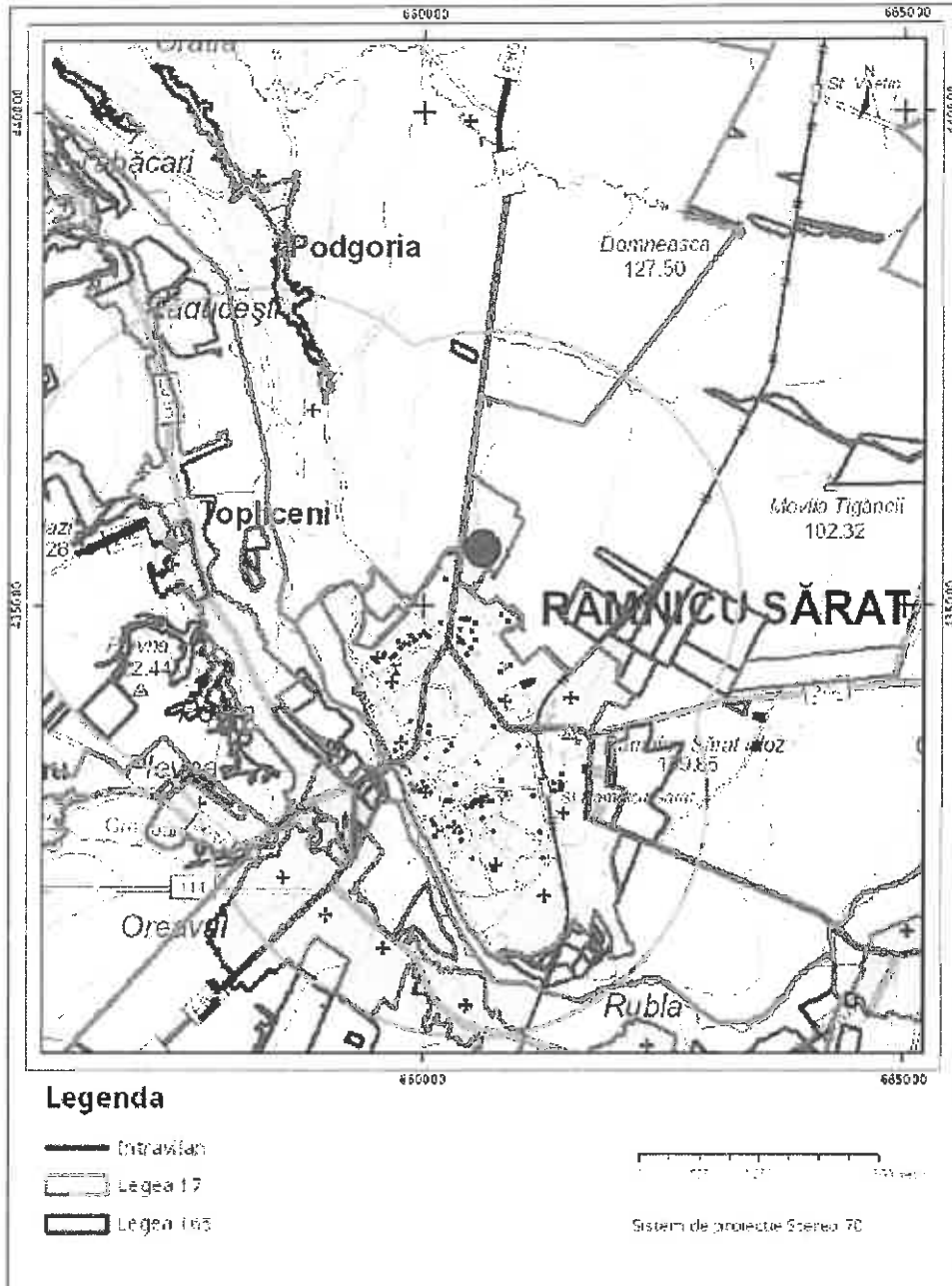
Nr. cerere	43210
Zona	11
Luna	10
Anul	2023

Teren: 300 mp  
Teren: Intravilan  
Categorie de folosinta(mp): Arabil 300mp

**Plan detaliu**



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. ~~63863~~ din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din 26.10.2023,

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772 \*\*)

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. 63863 din 20.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani parcela nr. 58 (strada Timișului, nr. 34) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396/Nr. C.F. nou 32772/Nr. cadastral  
vechi 6190/Nr. cadastral nou 32772

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform  
prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Relacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4



**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani»:  
**Permisivitate se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regiuni de construcție învârtit, cu excepția celor de colț care vor fi construite în regiuni învârtit se va aplica pe liniile laterale de calcinare de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor fi construite în regiuni învârtit spre ambele părți spațiile reconstruite și necesitate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu un arbor la fiecare 100 mp**

**Condiționari și restricții:** Regimul de utilizare a terenului și construcțiilor față de împrejurimi publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creată iar locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetrii și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonci și vor respecta înălțimea și a tablei stratifacționale de aliniament (vezi în anexa clădirilor) și/sau a anexelor înălțimea maximă admisă: raport de înălțime max. P+1+M: Hmax=11 m/ H<sub>an</sub>=300 mp/ PCHmax=40% și CHTmax=1/3  
 Echitarea cu utilități: la clădirile de nouă se elaborează proiectul de canalizare pluvială va fi făcută pe sub trotuar și se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în vederea de canalizare tranzientele pentru electricitate și/sau telefonie vor fi realizate subteran  
 Circulație pietonilor și auto: accesul auto și pietonilor va fi realizat în zona parcelei care asigură un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime alături de circulația publică și staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei și/sau în utilități: apă, canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

**Obligații/constrângeri de natură urbanistică și în viziunea conștientă ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. ce se vor învârti în vederea obținerii autorizației de construire/deșființare vor fi elaborate și prezentate conform confirmărilor cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și referențele de verificare ale documentațiilor tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corepunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și prezintate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a amenajărilor, speșificate și actualizate asigurare acces auto și pietonilor la strada asigurarea siguranței minime de spații verzi și placate conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a reprojecțiilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și vor respecta regulile de învârtire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 în vederea asigurării și/sau aliniamentului și/sau transparenței ter. cea spre liniile laterale și staționare va fi omara, înălțime maximă 2,0 m în cazul garajelor și vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 539/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (1) din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor /documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului în Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2011 pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani» beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în cazul elaborării proiectului și aprobării unui documentații de urbanism în P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a învârtirilor conform prevederilor Legii nr. 352/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat(\*4) pentru/întrucât:

**PENTRU: INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772**

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

Certificatul de urbanism nu fine lăe de autorizatie de construire/deșființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚIILE TERENULUI 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 DEZBOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI, str. Ștefan Sava de la Buzău nr. 3, 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 mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/încaadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria 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 emiterie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în termenii și 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 decizării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. 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 adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea termenilor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul detaliilor 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) dovađa 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 prevederilor art. 9 din lege.
- 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):      Ate avize/acorduri:
- |  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa-SC <i>Compania de Apa SA</i>    | <input type="checkbox"/> gaze naturale- <i>Distrigaz Sud Retele Buzau</i> | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> canalizate -SC <i>Compania de Apa SA</i>          | <input type="checkbox"/> telefonizare - <i>Orange Communications</i>      | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica <i>SDEE Buzau</i> | <input type="checkbox"/> salubritate- <i>SC REE Ecologic Service SA</i>   | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica                     | <input type="checkbox"/> transport urban - <i>SC TUC SA Rm. Sarai</i>     | <input type="checkbox"/> |
- d.2) avize si acorduri privind:
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu - <i>ISU Buzau</i> | <input type="checkbox"/> protectia civila - <i>ISU Buzau</i> | <input type="checkbox"/> sanatatea populatiei - <i>DSP Buzau</i> |
|---|--|--|
- d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);  
 Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR.**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
*Vagyas/Dan Ioan Manuela*

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

*D*

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 26.10.2023

3/4

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 \_\_\_\_\_ pana 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

\*5) 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.

44

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

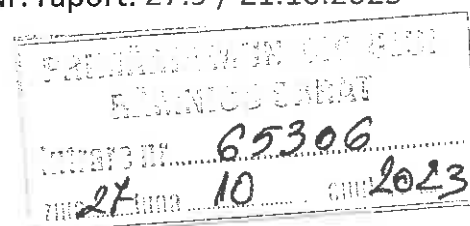
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.9 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 21, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jöd. 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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> .....	4
<b>2. Declarația privind evaluarea</b> .....	5
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	6
Identificarea evaluatorului .....	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați .....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății .....	6
Drepturi de proprietate evaluate .....	6
Scopul evaluării .....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	7
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. 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 .....	9
<b>4. Prezentarea datelor</b> .....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor</b> .....	12
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare .....	18
<b>6. Evaluarea proprietății</b> .....	19
Metode de evaluare .....	19
Metoda comparației directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe</b> .....	21

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	21.10.2023	
Data inspecției	21.10.2023.	
Data evaluării	21.10.2023	
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. 21, 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	din str. Crisului	
Deschidere	15 ml la str. Crisului	
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900 EUR</b>	<b>64.157 LEI</b>
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132704/27.09.2023, 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      Drum pietruit      public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-	
Mentiuți	<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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Crisului, nr. 21, 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 32777 (nr vechi 7401), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32777 (nr vechi 6195).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132704/27.09.2023, 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</b> reprezintă <i>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 (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132704/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

#### **Ipoteze semnificative speciale**

#### **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 fracționare 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 132704/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32776; la V- nr cad 32772, la S- nr cad 32778, La E- nr cad 36261 (str. Crisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau, nr. cadastral 32777, înscris în CF 32777, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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:*

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Crisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E 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 nr. - se certifica:

**SE CERTIFICA:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

*Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat*  
*Imobilul-teren este definit ca drept de proprietate de către Municipiul Râmnicu Sărat*  
*Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul*

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

*Folosința actuală: teren arabil*  
*Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zonă de locuințe individuale, conform prevederilor U.T.R. L16 din P.U.Z. «Râmnicu Sărat» și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»*  
*Nu sunt reglementări locale speciale*

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extras din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L16 din P.U.Z. «Râmnicu Sărat» și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani:  
*Permisivul se aplică construcției de locuințe individuale cu maxim P=1.5M înălțimea în regim de construcție îngrădit, cuplat sau separat, clădirea construită în regim de construcție se va afla pe liniile laterale de colț ale de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor înlocui liniile spre umbrele străzilor spațiilor necomerciale și menajate de acces și tronsoane de gardă vor fi păstrate și vor fi păstrate înălțimea în funcție de înălțimea terenului și a terenului învecinat.*  
*Condiționarea și restricțiile: Regimul de construcție și construcțiile în regim de construcție urbană este: terenul se află în zona de protecție a monumentelor istorice și a monumentelor culturale și este înscris în lista monumentelor istorice și a monumentelor culturale.*  
*Elemente privind volumetrii și suprafețe: suprafața totală a terenului este de 1000 m<sup>2</sup>, suprafața construită maximă este de 1500 m<sup>2</sup>, suprafața construită minimă este de 1000 m<sup>2</sup>, suprafața construită maximă este de 1500 m<sup>2</sup>, suprafața construită minimă este de 1000 m<sup>2</sup>, suprafața construită maximă este de 1500 m<sup>2</sup>, suprafața construită minimă este de 1000 m<sup>2</sup>.*  
*Restricții de sistematizare: Nu este cazul.*  
*Alte restricții existente: Nu este cazul.*

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosința arabil conform extras CF
- 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**

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

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

✓

## 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 rezidențială. 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 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, D = unilaterală: 15 ml la str. Crisului
- **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, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, 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 reprezinta 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 orase 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 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 solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în 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, 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 livrare asteptate:** nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 34-50 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, suprafata, 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 (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.

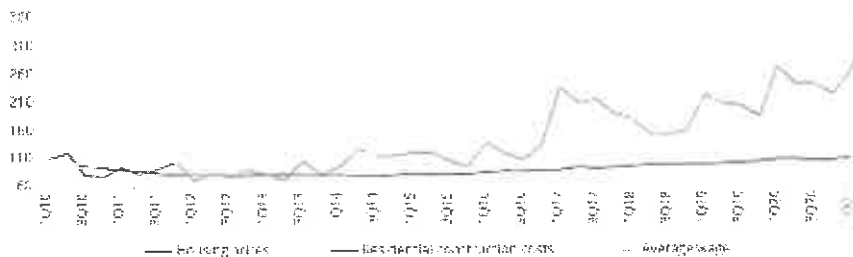
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **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 **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 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?



Source: Colliers Romania IQ

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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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. Dpvd 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, Jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timusului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate @rezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					



EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect a asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs volutar BNR: 4,9734 lei/€



*Mandricia*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILULUI - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare sau tranzacții, și a ajunge la un preț estimat de vânzare sau discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanții și a negocia fiecare proprietate comparabilă.			
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării și nici una din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările de localizare, de regulă exprimate în procente, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde pe baza recunoașterii faptului că o localitate este mai bună decât alta din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Foscoș, str. Călușii, nr. 18 - localitate similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Foscoș, str. Timșului - localitate similară
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Sarbiț str. Bănoilor, nr. 23A - localitate în țară (15 %)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarai, str. Bradului, nr. 2 - localitate similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar fi în cazul unui cumpărător tipic, marimă sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observărilor conținute în cadrul analizei peștii, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B - cu suprafața mai mare, primeste o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D - cu suprafața mai mare, primeste o justare de 30%	
Astfel, pentru suprafața se aplică ajustări comp. B, D, deoarece din analiza peștii imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparații de prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CNB - similară (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTENDICARE</b>			
Ajustările pentru titlul de amenajare a drumurilor din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces par să fie diferite în obiective comparabile față de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A:	peștii - similar	Co. B:	peștii - similar
Co. C:	peștii - similar	Co. D:	estimat - superior (5 %)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>			
Amplasamentele pot avea valoare diferită datorită acestor caracteristici fizice. Pantele sau pantele adânci cauză costuri subst. ale lucrărilor de amenajare, sistemul natural de drenaj poate fi un avantaj sau dezavantaj dacă în amplasamentul este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografului terenului.			
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, recunoașterea efectului care îl are asupra valorii terenului și diferența dintre topografiile comparabilelor și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATEA DE SPONIBILITATE</b>			
Prezența/lipsa și serviciile și serviciile disponibile la amplasamentul, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt asigurare publică iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor sisteme de echipamente încălzire, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, etc., GPL etc.), sau concurența la rezolvarea acestor situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, și care participă la valoarea specifică a terenului și se recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participarea la plata lor pe perioada acesteia este o sarcină pt. rezolvarea creșterea sunt necesare costuri suplimentare.			
Co. A:	utilitatea la limita proprietății - similar	Co. B:	utilitatea la limita proprietății - similar
Co. C:	utilitatea la limita proprietății - similar	Co. D:	utilitatea la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor este cont. că atunci când recunoașterea unui comparator tipic ca diferență în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferă față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forma terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază o dată cu utilizarea ei, probabil. Deoarece utilitatea funcționării la un teren rezultă adesea dintr-o mărime de măsură, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilelor (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii de vânzări de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe peștii.			
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -
C: neregulată, 2 deschidere - inferior (10%)		D: regulată, 2 deschidere - superior (2%)	
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE AJUSTARE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcția nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Astfel, nivelul ajustărilor este costul de costurile necesare scaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co. A:	nu este cazul - similar	Co. B:	nu este cazul - similar
Co. C:	nu este cazul - similar	Co. D:	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/2FzFnvT7FnEFaSMc9>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

Vezi Anunțul Principal



Suna mă interesează orenă  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Am văzut în 1

Obțineți vânzătorul

Am văzut în 1

Am văzut în 1

Am văzut în 1

Valentin

Am văzut în 1  
 Vezi toate anunțurile

Am văzut în 1

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartieru Focsani- vizavi de statia peo Plesom, str.Oltului nr.18 f. 100 m terenul de lotul, Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gart, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta, Apa - Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

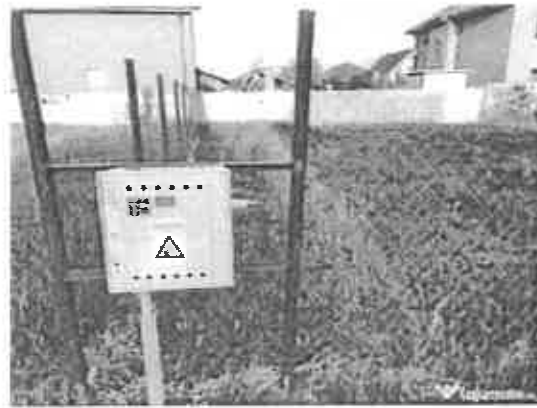
0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791#d#9i1ffi29f6858#.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

Fac



**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE DE PIATA 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



➔ 100.000 €

Adauga la contacte

Bene

Catalin

**Teren intravilan 600mp**

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

Mapa

**Râmnicu Sărat (BZ)**



**Date proprietate**

Tranzactie: Vânzare  
 Tip proprietate: Teren intravilan

Sursa

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-600...

Exchate

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID6v4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic





### Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320



Amplasament în zona de teren

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este vădit??

Adresa: Morilor

Contactează vânzătorul

Fa o ofertă

W. Location: 212

Mapa



**Ionut Poparian**

Amplasament în zona de teren

Amplasament

Distribuie anunțul pe



4/4



#### Descriere

Amplasament în zona de teren, suprafață 227mp, situat în Râmnice, Sărat carneru. Sărat, mai multe detalii la telefon

Văzi detaliile pe [www.publi24.ro](#)

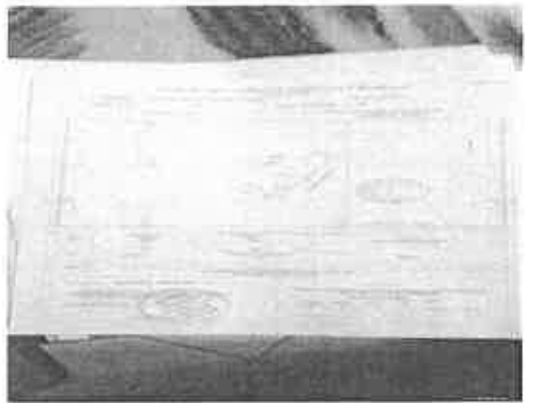
0766433320

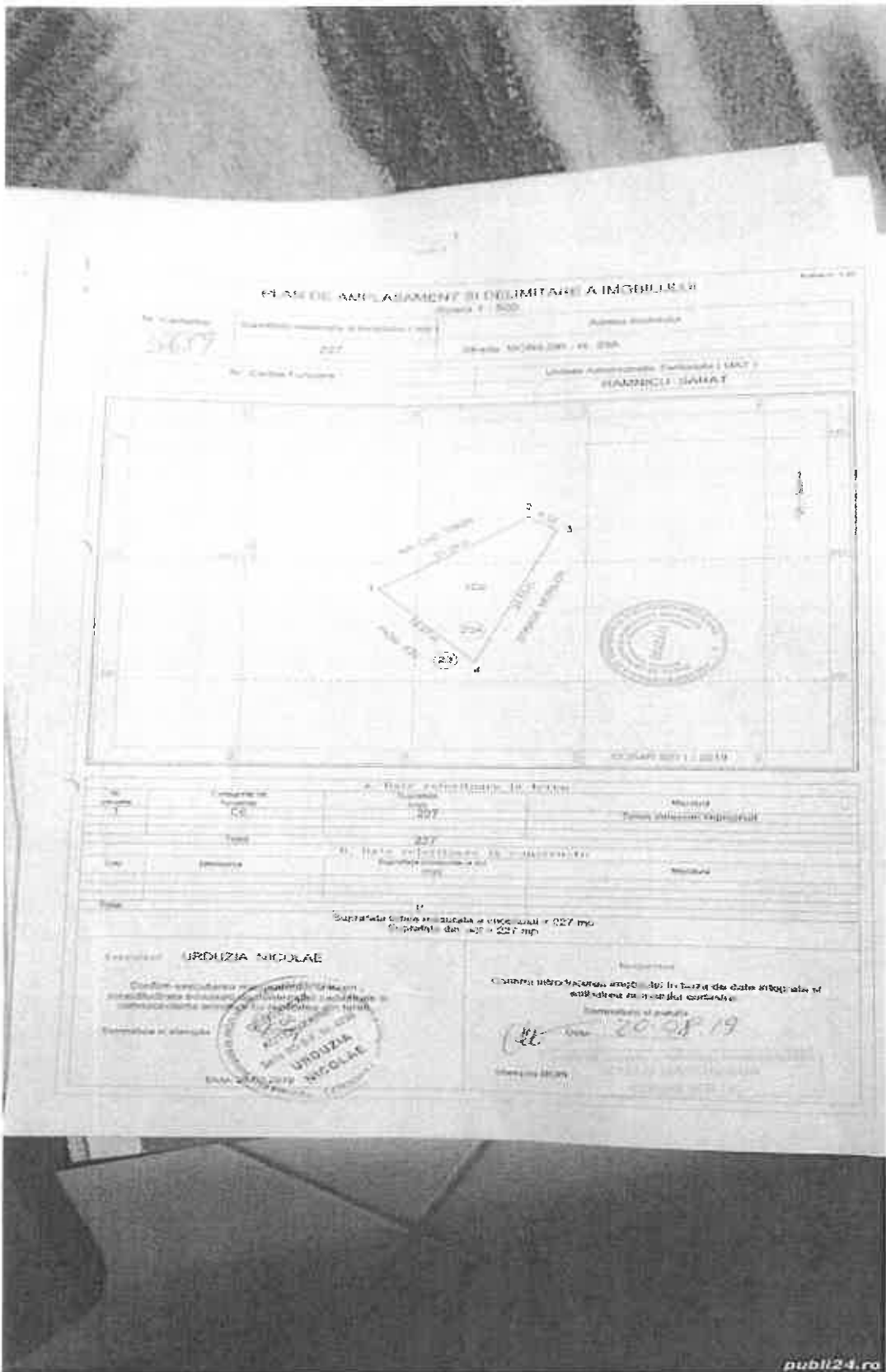
Aleji mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830fd8042df7eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0766829946

1/23/2017 11:56:56



Compart. anunturi pe Facebook

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este posibil?

Amplasare: 7

Contactați agentul

Te interesează?

Amplasare: 100

Amplasare



Papănci Alexandru

Te interesează? Vei primi informații în timp real.

Compart. anunturi

Distribuie anunțul pe



Descriere

-terenul este numai bun pentru a construi o casă, de a avea o curte și o grădina proprie pentru pisicoutari  
 -se afla de strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de Noua Te  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispone de canalizare și gaze  
 Pentru a vedea poze și situația sa.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0766829946



700 Vile Și Apartamente

Ambar Forest | Oferta de preț

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586f008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

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

Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32777 Râmnicu Sărat

Nr. Cerere	132704
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Verificare 100% AUTOMATIC	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi:7401

Nr. cadastral vechi:6195

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Nr. 21, Jud. Buzău, Str. Crisului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32777	300	Teren împrejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA ȘI DUMITRASCU CRISTINA ELEANORA;	
B0 Se întințează cartea funciara nr. 7401 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7893 a aceleiasi unitatii 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 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, 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.);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
<b>100839 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 14, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257 din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
B5 Se noteaza actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extras pentru informare online la adresa [epay.ancfi.ro](http://epay.ancfi.ro)

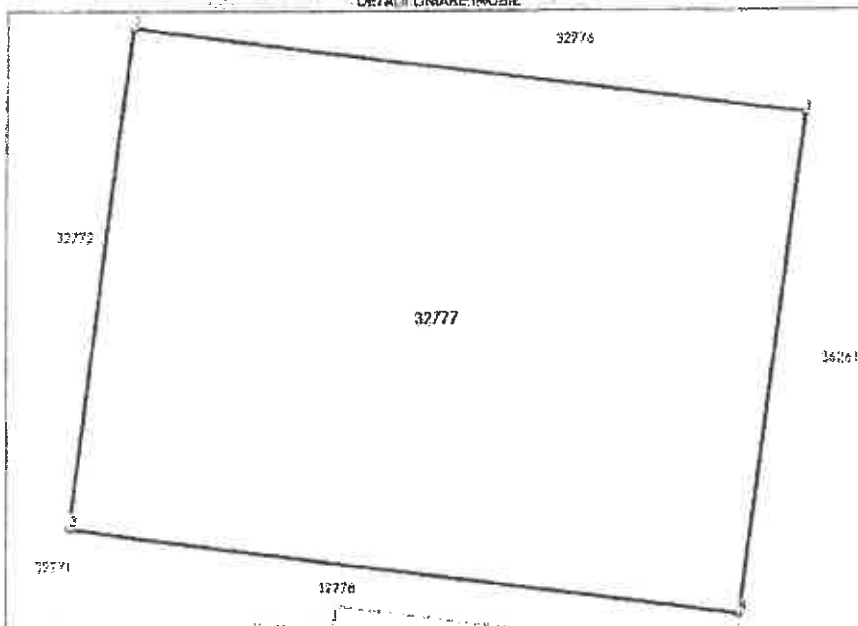
\*formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32777 Comuna/Craș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32777	300	

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



## Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Parte	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-		

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereó 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. 32777 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPH 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 entităților 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 13:03





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

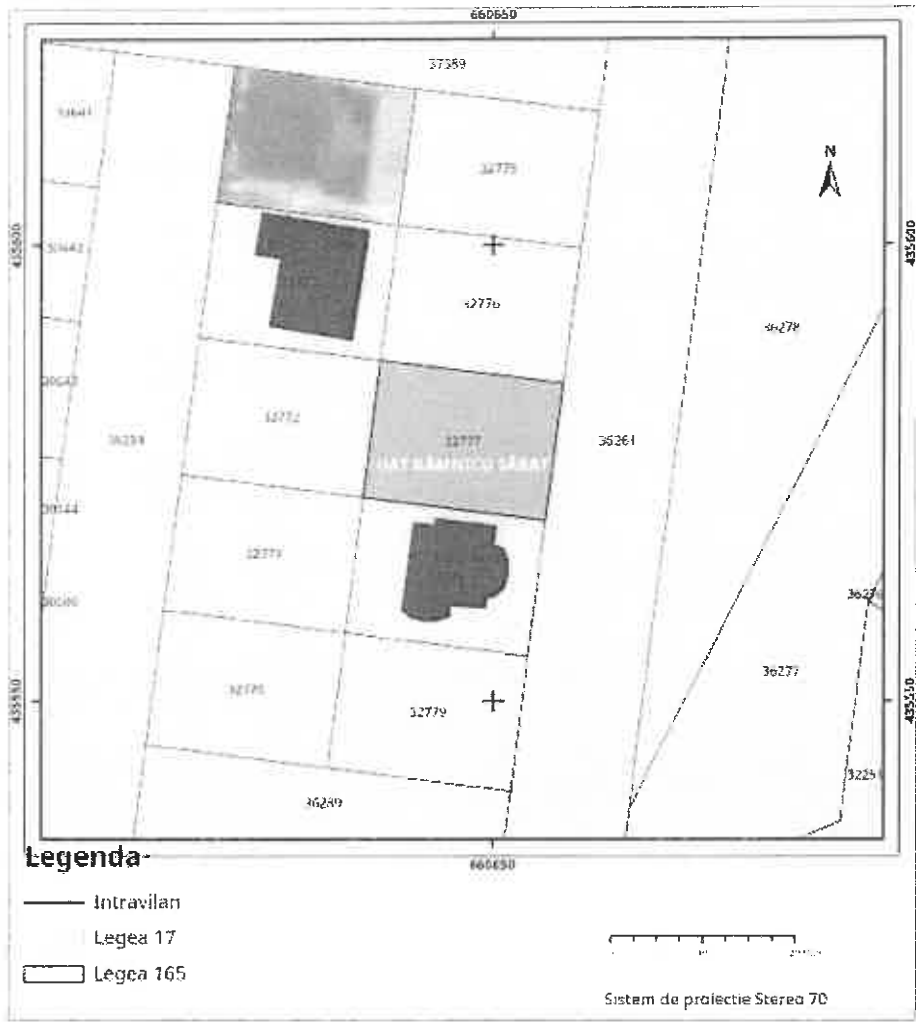


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32777, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 21

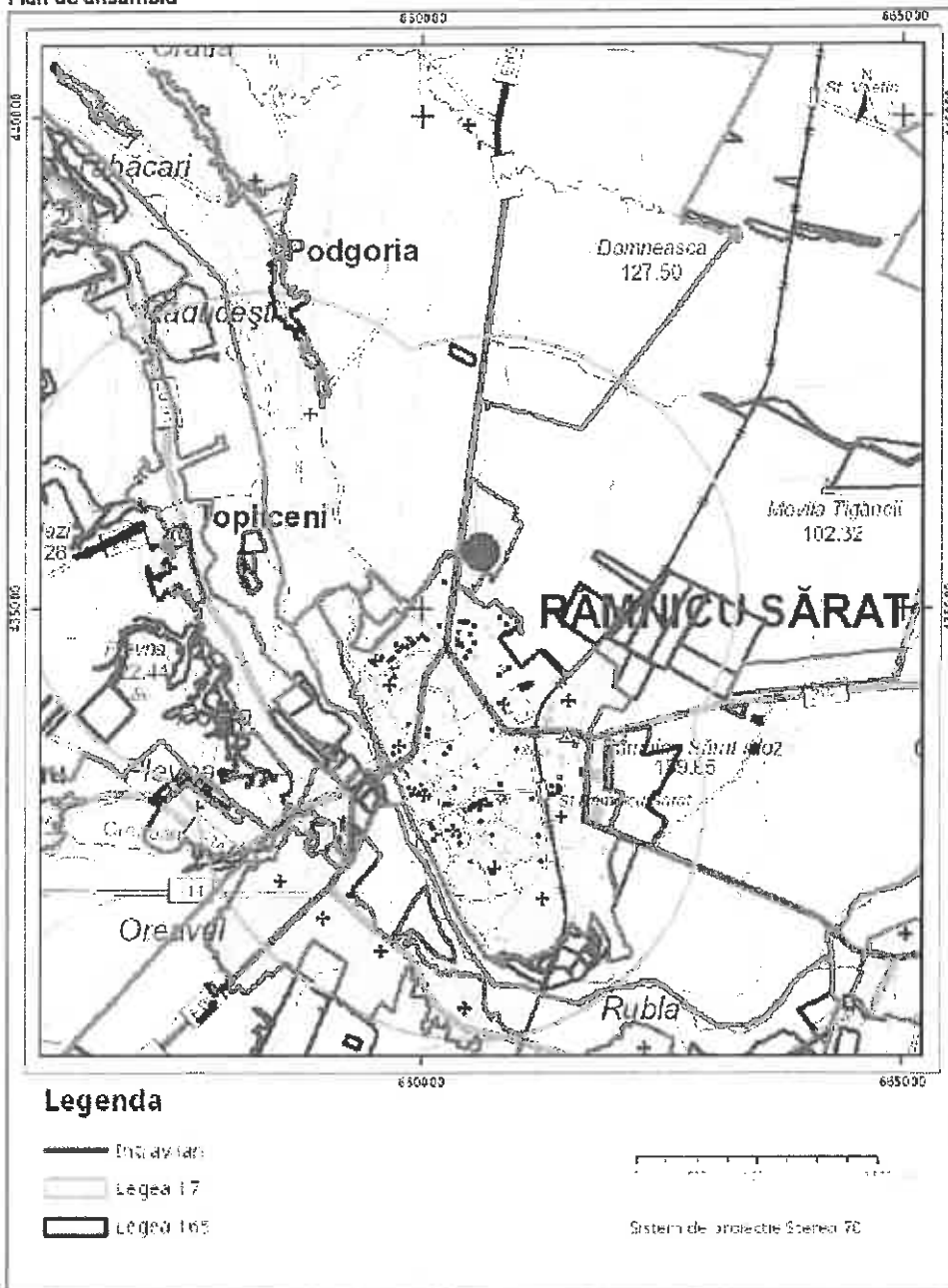
Nr. cerere	143208
Zona	11
Luna	10
Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Codul de verificare din arce poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 26-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63366 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32777 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) 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. 63366 din 18.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 63 (strada Crisului, nr. 21), nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*)3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7401 /Nr. C.F. nou 32777 /Nr. cadastral  
vechi 6195 /Nr. cadastral nou 32777

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederi U.T.R.  
L1h din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informatii extese din Regulamentul local de urbanism al U.I.R. IAU din P.U.Z. a Raficene si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșana:

**Permisuni:** se permite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M in cadrul regim de constructii in teren, cuplat sau izolat clădirea construita in regim izolat se va alina pe limite laterale de catinabile de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intinde lateralele spre unghiul strazii spatii necesare si necesitate de acces si zonare de garda vor fi plantate cu garda si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditii si restrictii:** Regimul de alinaere a terenului si constructiilor lato de drumurile publice adicte: terenul se alina la strada sau strada iar incinta se va distanța la minimun 3 m lato de alinaere

Elemente privind volumetrii si/sau aspectul general al clădirilor in raport cu imobilele invecinate: clădirile se vor integra in caracterul general al zonei se interzice folosirea achitectonului si a tubii structurale de alinaere pentru acoperirea clădirilor garajelor si anexelor inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P=1+M Hmax=10 m S<sub>max</sub>=300 m<sup>2</sup> P.OI<sub>max</sub>=40% CUI<sub>max</sub>=1.2

Reglarea cu utilitat: la clădirii dispuse de utilitat favorizata a buranelor la canalizarea in iarda se va face la sub teranuri se va asigura in mod special evacuarea rapida si sigura a apilor menajere in rețeaua de canalizare; branzamentele pentru electricele, gaze si telefonie vor fi realizate subteran; Circulatia pietonilor si auto: acestea auto si parcelele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimun 4.0 m latime dintr-o circulatie publica si stationara autovehiculor se face in interiorul parcelii; Prinderea cu utilitat: apa, canalizare, gaze si energie electrica si instalatia pistonilor si auto: se va face din strada Crișului Moș de execuție: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obiective/constrangeri de natura urbanistica si legislativa conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice: 1) T. se se vor incadra in vederea obținerii autorizației de constructii/destinare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 7 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata i referintele de verificare ale documentatiilor tehnice in baza Legii nr. 16/1997 vor fi cele convingătoare celorlalte fundamente aplicabile, stabilite de proiectant si proiectat in proiect conform H.G. nr. 923/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrărilor si a constructiilor, completata si actualizata inclusiv urmele auto si pietonale la strada; aplicarea impozitelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 523/1996 se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a revestirilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil; se vor respecta rezultate de insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 118/704 din 1970 in aplicarea sau aplicantii sa fi transcris, iar cea spre limite laterale si posterioare va fi optica, inaltime maxima 2.0 m; Incalzit: asigurarea calitatii este obligatorie pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 16, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a clădirilor documentatiile tehnice vor fi insotite de dovezile necesare in vederea insusirii la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2016 asupra situatiilor care prezinta devieri de la prevederile documentatiilor de urbanism P.U.Z. oferta de servicii Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșana, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, actualizarii sau aprobării unei documentatii de urbanism sau P.U.Z sau P.U.D care sa continenteaza posibilitatea autorizării directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 356/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizata**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat\*4) pentru/intrucat:  
**PENTRU: INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI, TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32777**

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

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

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

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii - de construire de destinare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protectia mediului:  
**MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILA - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI RUTZ-AL str. Ștefan Ștefan de la Buda nr. 3, București, cod 020016**  
 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 kompetenta de media pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, inoatratul/inlocuitorul protecatul investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.  
 In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfactiei cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurării consultarii publice, centralizării opiniilor publicului si al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultării publice. In aceste conditii:

- Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competente pentru protectia mediului in vederea evaluării inițiale a investitiei și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sa se procedeze de evaluare adecvata.
- In urma evaluării inițiale a noi lucrări privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protectia mediului.
- In situatia in care autoritatea competente pentru protectia mediului stabileste efectuatia evaluării impactului asupra mediului ș sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii.
- In situatia in care, după emiterea certificatului de urbanism este pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei 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 legalizate); 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 prevederilor art. 9 din lege.

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

D.T.A.C       D.T.O.E.       D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau       Alte avize/acorduri: \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termica       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 administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

LS  


**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Fagyas Daniela Manuela

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



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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

34

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

\*5) 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.

4/4

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

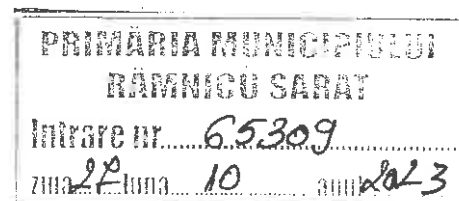
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil: +40 723 348 257**

**email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)**

Nr. raport: 27.10 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

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

nr. 23, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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> .....	4
<b>2. Declarația privind evaluarea</b> .....	5
<b>3. Termenii de referință ai evaluării</b> .....	6
Identificarea evaluatorului .....	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați .....	6
Responsabilitatea față de terți .....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării .....	6
Adresa proprietății .....	6
Drepturi de proprietate evaluate .....	6
Scopul evaluării .....	6
Tipul valorii estimate .....	6
Moneda evaluării .....	7
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății .....	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul .....	7
Ipoteze semnificative .....	7
Ipoteze semnificative speciale .....	8
Tipul raportului.....	8
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
Conformitatea evaluării cu SEV .....	9
<b>4. Prezentarea datelor</b> .....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului .....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor</b> .....	12
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare .....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii</b> .....	19
Metode de evaluare .....	19
Metoda comparației directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe</b> .....	21

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	21.10.2023		
Data inspecției	21.10.2023.		
Data evaluării	21.10.2023		
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. 23, 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	din str. Crisului		
Deschidere	15 ml la str. Crisului		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> <b>LEI</b>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132701/27.09.2023, 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	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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✔ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✔ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✔ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✔ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ✔ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✔ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ✔ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane 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. Crisului, nr. 23, 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 32776 (nr vechi 7400), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32776 (nr vechi 6194).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132701/27.09.2023, 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</b> reprezintă <i>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 (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132701/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

**Ipoteze semnificative speciale**

**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 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 132701/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32775; la V- nr cad 32773, la S- nr cad 32777, la E- nr cad 36261 (str. Crisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzau, nr. cadastral 32776, înscris în CF 32776, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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	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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Crisului
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E 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 nr. - se certifica:





## 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 primă 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 rezidențială. 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 chirieș;
  - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-în limita proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: 15 ml la str. Crisului
- **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, instituții de cultură;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, 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 să se efectueze 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 orase 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 diferite 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 există informații în acest sens.

- **Potențialii cumparatori:** 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 piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în 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 aceasta nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15-20% față de ultimul an.

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

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

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

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 34-50 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 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.

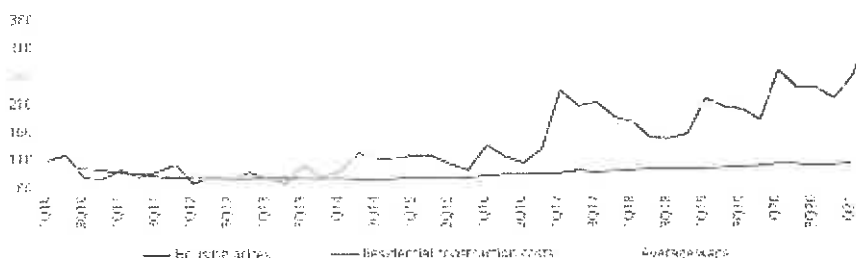
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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 **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 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 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 Romania

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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



*Mandricel*

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. <b>Planificarea</b> – 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.</p> <p>2. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.</p> <p>3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.</p> <p>4. <b>Diseminarea</b> – 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.</p> <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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<p><i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate în prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).</i></p>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:  
4,9734 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<p><b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII - OFERTA / TRANZACTIE</b></p> <p>Având în vedere faptul că scopul comparabil este utilizat pentru oferirea de vânzare și nu tranzacții, și a avut un preț estimat de vânzare și a decalat telefonic cu licențiarul ofertant și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.</p>			
<p><b>MUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARI</b></p> <p>Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sânt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.</p>			
<p><b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b></p> <p>Ajustările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde părțile recunosc faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.</p> <p>Co_A: Mun. Ramnicu Sărat, cartier Barana Focșani, str. Orlului, nr. 18 - locație similară Co_B: Mun. Ramnicu Sărat, cartier Barana Focșani, str. Tîmșului - locație similară Co_C: Mun. Ramnicu Sărat, cartier Sărba, str. Moșilor, nr. 23A - locație în însoara (15%) Co_D: Mun. Ramnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară</p> <p>Ajustările aplicate reprezintă cât ar fi putut un cumprător tipic, mărmult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin în valoare față de proprietatea subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b></p> <p>Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observărilor conștănțate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumprător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sînt aplicate procentual și recunosc cât ar fi putut un cumprător tipic, mărmult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:</p> <p>Co_A - nu necesită ajustare Co_B, cu suprafața mai mare, primite o justare de 45% Co_C - nu necesită ajustare Co_D, cu suprafața mai mare, primite o justare de 30%</p> <p>Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imobiliare și rezultatul faptului că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și scopul subiect este suficient de mare încât să influențeze prețurile de vânzare ale terenului.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b></p> <p>Comparabilele utilizate au CMBU similar (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unei ajustări.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU ANUMERARELE EXTERIOARE</b></p> <p>Ajustările pentru calitatea amenajării drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.</p> <p>Co_A: pe trotuar - similar Co_B: pe trotuar - similar Co_C: pe trotuar - similar Co_D: asfaltat - superior (5%)</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b></p> <p>Amplasamentele pot avea o serie de diferențe datorită acestor caracteristici fizice. Fiecare dintre acestea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în avalul și de altă proprietate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.</p> <p>Co_A: drept - similar Co_B: drept - similar Co_C: drept - similar Co_D: drept - similar</p> <p>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piata specifică, reflectoarele efectului pe care îl are asupra valorii terenului; diferența dintre topografiile (relieful) comparabililor și cea a proprietății subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU UTILITATEA DISPONIBILE</b></p> <p>Prezența și lipsa utilitatilor servite de o anumită amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sînt asigurare publice și atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu, în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente fotozolare care funcționează cu alte resurse (lemn, petrol, etc.), sau conduc la nevoia de a instala aceste utilități. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participăntii pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sînt la îndemîna terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și financiar economic, participăntii pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pozitivă deoarece creșterea necesare costurilor suplimentare.</p> <p>Co_A: utilitatea la limita proprietății - similar Co_B: utilitatea la limita proprietății - similar Co_C: utilitatea la limita proprietății - similar Co_D: utilitatea la limita proprietății - similar</p> <p>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul terenurilor cu dimensiuni diferite echipare similară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b></p> <p>Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunilor formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază ocazional cu utilizarea ei. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, cum ar fi un rezort, lungime, înălțime, sau fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.</p> <p>A: regulată, 1 deschidere B: regulată, 1 deschidere C: neregulată, 1 deschidere - inferior (10%) D: regulată, 2 deschideri - superior (2%)</p> <p>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul terenurilor cu dimensiuni diferite.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL</b></p> <p>Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.</p> <p>Acadar, nivelul ajustărilor este costul necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.</p> <p>Co_A: nu este cazul - similar Co_B: nu este cazul - similar Co_C: nu este cazul - similar Co_D: nu este cazul - similar</p>			

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/Mv7Q3r3a5bFwK7TT9>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

» Eutociu Mihai - Cu Sarat » Vezi descrierea



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă numesc Valentin

» Adresa telefon

Contactează distribuitor

» Adresa

» Adresa de e-mail

» Adresa

Valentin

» Adresa de e-mail  
 Val: 1098

» Adresa de e-mail

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartieru Focsani lazar de strada peccu Petrom str Oltului nr 18 / 300 mp teren de lotu. Terenul are toate actiile in regula si proiect casa + jart; autotabile construite. Suprafata 300 m (mp). Gate trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791#d#9i1ffi29f6858>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic



Foto din anunt



## Comparabila teren B

×
ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA 10/2022

Proprietar

+40 737 967 155

+

☎

+

+

-

100.000 €

Aducați la contacte

DISTRICTE


Teren intravilan 600mp

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

Catalin

LIMBECI

Râmnicu Sărat (BZ)



CATEGORIE

Tranzacție

Tip proprietate:

CATEGORIE

Vânzare

Teren intravilan

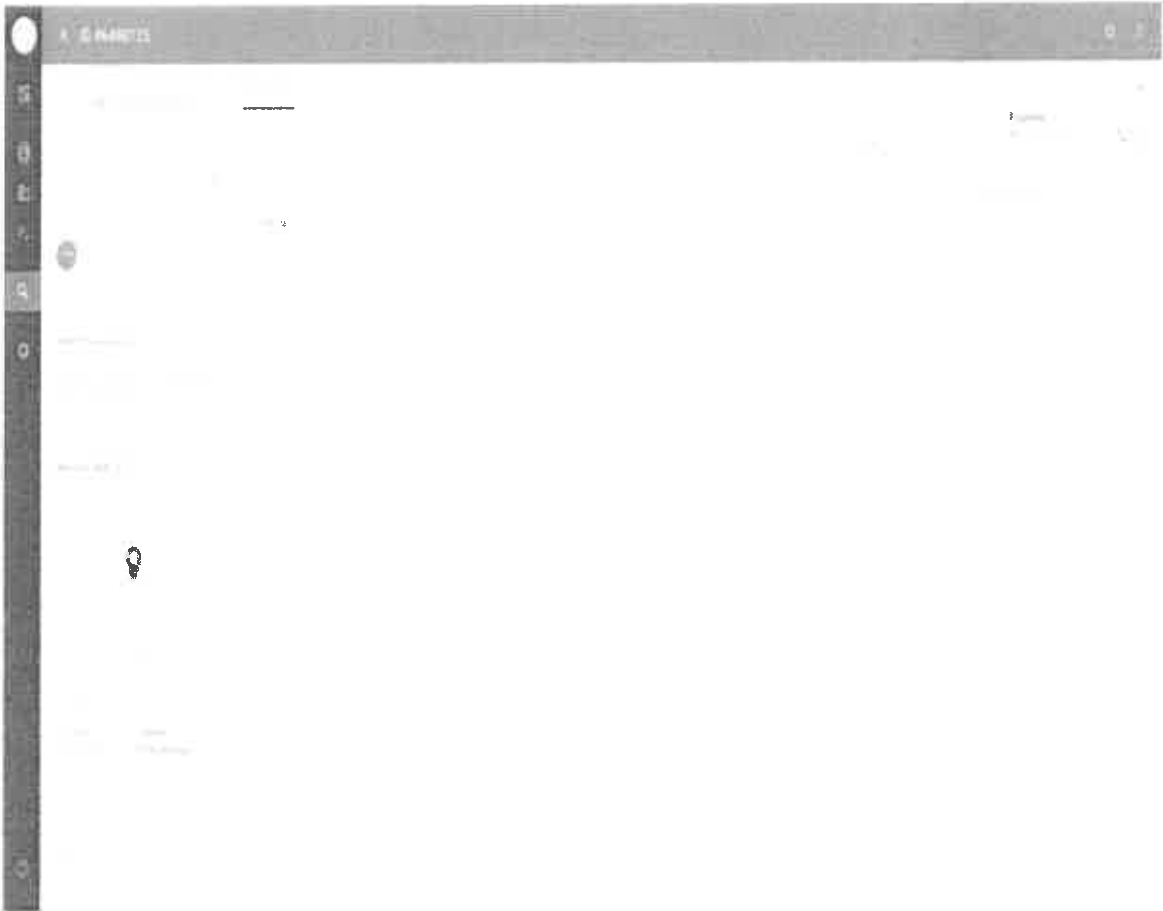
Sursa

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID\\_6490125.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID_6490125.html)

DISTRICTE

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID\\_6490125.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID_6490125.html)

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320

1/1000000

Este o mare oportunitate de vânzare. Merita văzută!



Amplasament ?

Descarcă harta

Facilități

Probleme ?

Moduri



Ionut Poparian

5 Servicii  
18 Anuniți

Compartă

Distribuie anunțul pe



4/4



Descriere

Vând teren intravilan (cort) construit nou suprafață 327mp. situat în Râmnicu Sărat cartierul Sărbii, mai multe detalii la telefon sau detalii de [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

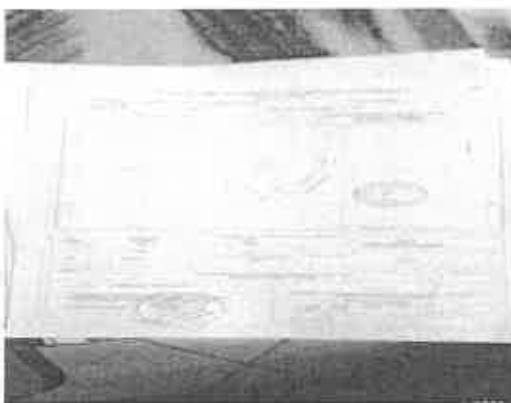
0766433320

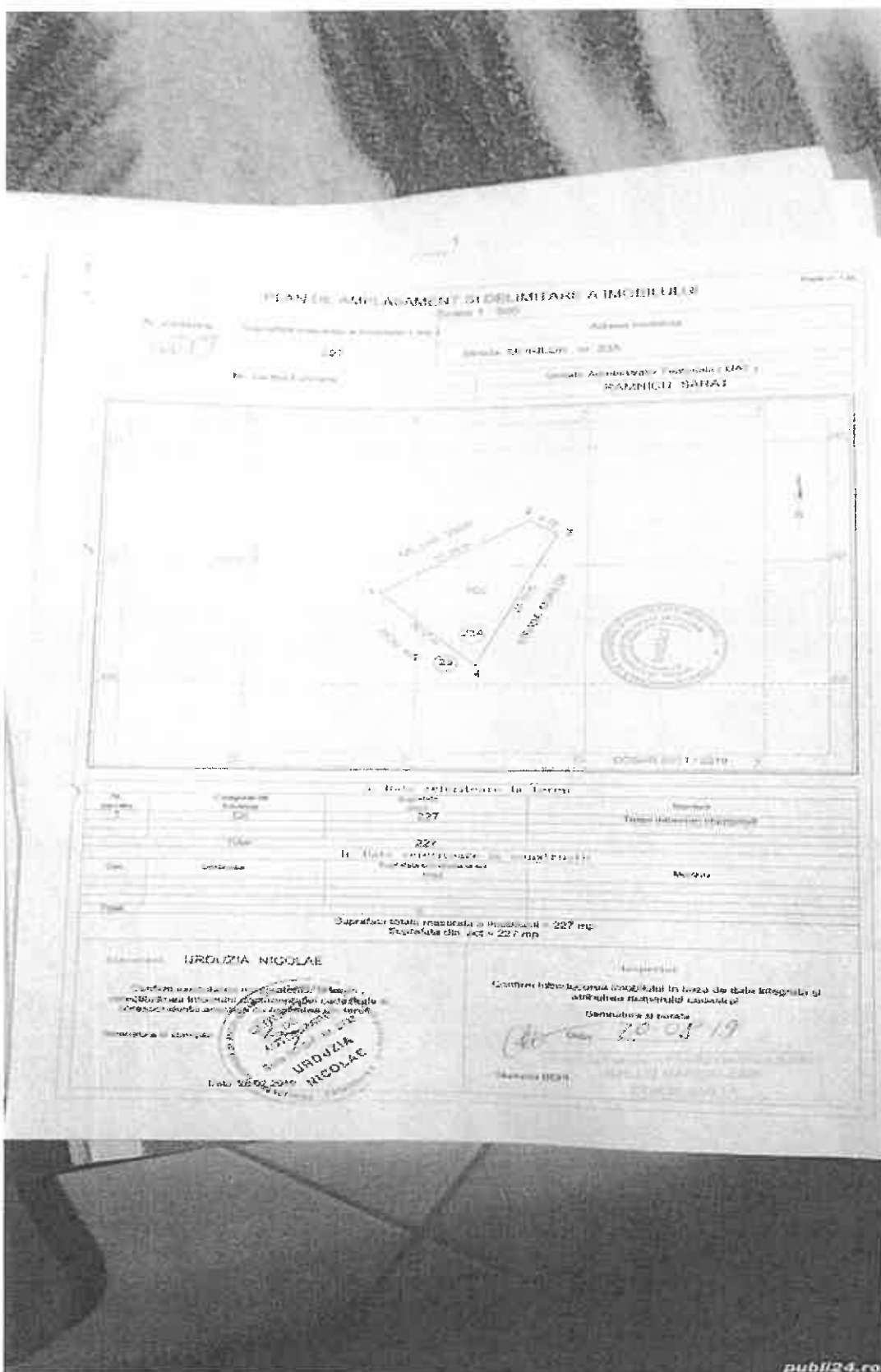
Azi mai multe

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830#d8042df7#eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0766829948



Suntă-mă interesată de oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Am nevoie de ajutor

Contactează vânzătorul

52 persoane

Am nevoie de ajutor

Am nevoie de ajutor

Papalici Alexandru

Am nevoie de ajutor

Am nevoie de ajutor

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest - Ofertă de preț

Descriere

- terenul este foarte bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina perfecta pentru gospodari
- se afla de strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan
- strazile sunt asfaltate
- rospunde de constructie si gaze
- Permisul de constructii este valabil la 50%

Vezi detalii pe...

0766829948

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

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

Foto din anunt





## Anexa nr. 5 – Documente

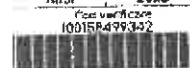


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32776 Râmnicu Sărat

Nr. cerere:	132701
Zona:	27
Luna:	09
Anul:	2023



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi 7400  
Nr. cadastral vechi: 6194

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 23, Ud. Buzau, Str. Crisului

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32776	300	Teren împreună:

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRAȘCU CRISTINA ELEONORA;	A1
B0 Se înființează cartea funciara nr. 7400 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P(A+), rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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);	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	A1
B2 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, 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);	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	A1
B4 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
<b>134221 / 27/10/2021</b> Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 33, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat.	A1
B6 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1
<b>C. Partea III. SARCINI .</b>	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare online la adresa [apay.ancp.ro](http://apay.ancp.ro)

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

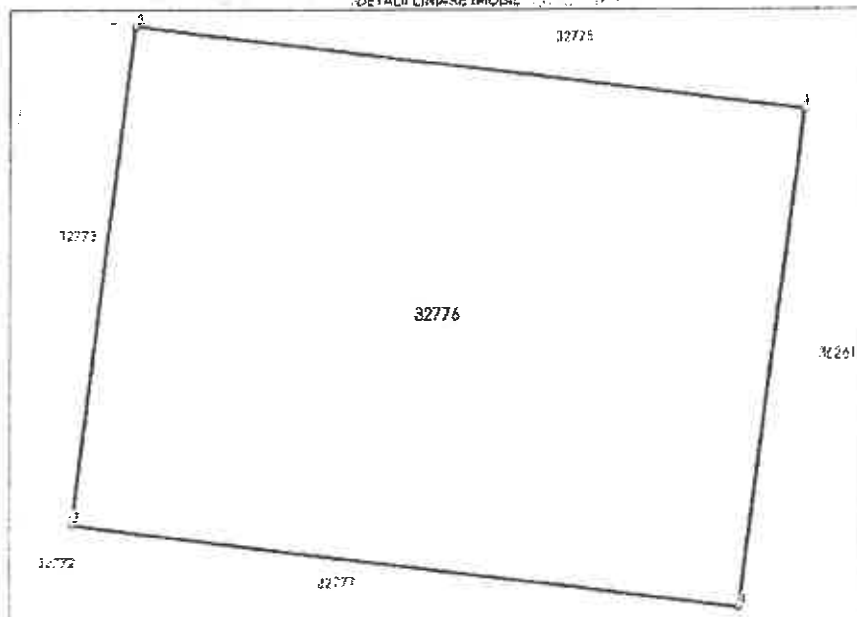
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32776	300	

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

DETALIU LINIAR IMOBILITATE



## Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Țara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI 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 formă 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 anșet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/09/2023, 13:02



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



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

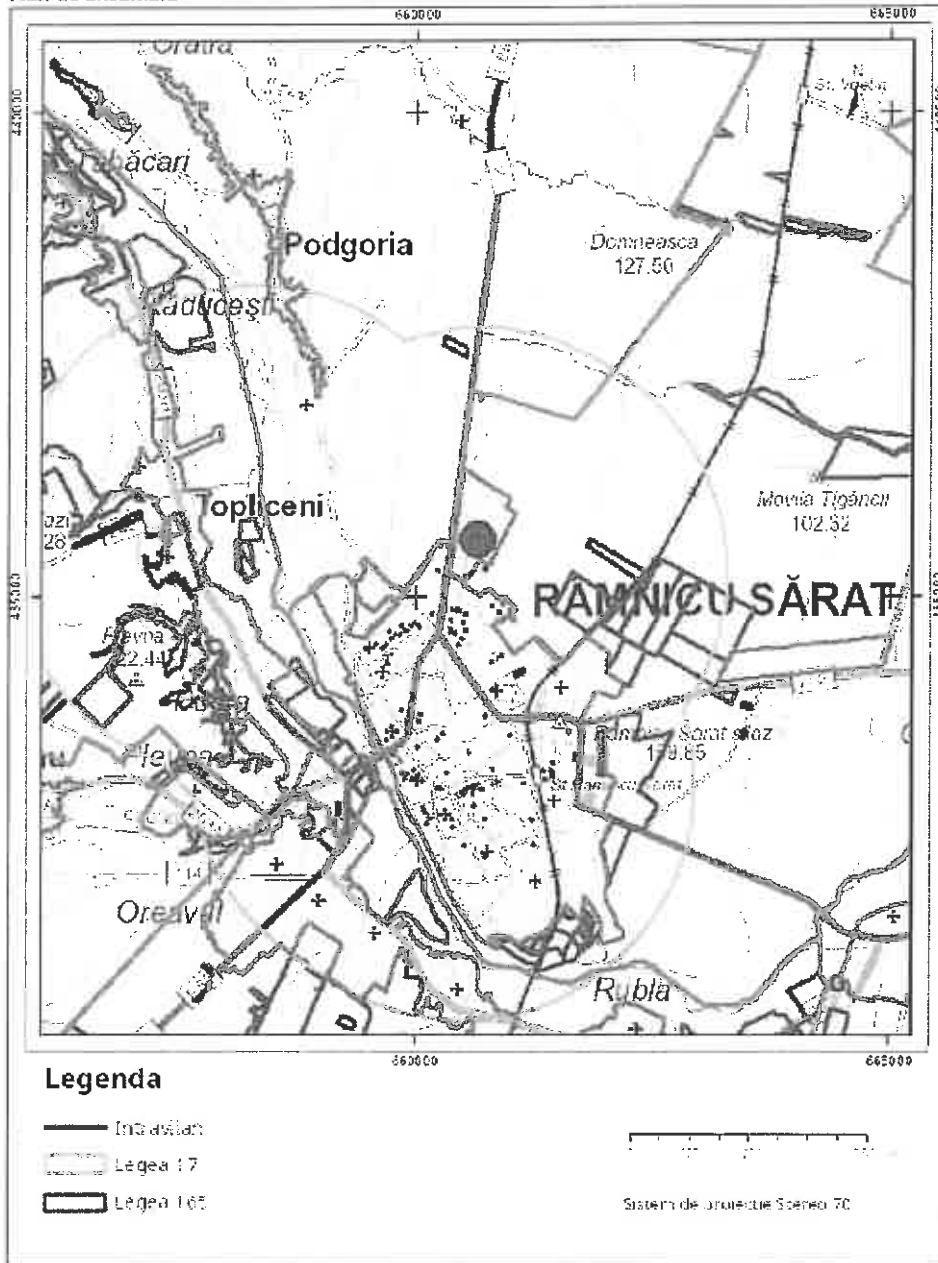
pentru imobilul cu IE 32776, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 23

Nr. cerere	143211
Ziua	23
Luna	10
Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
**Plan detaliu**



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63367 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776 \*\*)

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. 63367 din 18.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 62 (strada Crişului nr. 23) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7400 /Nr. C.F. nou 32776 /Nr.  
cadastral vechi 6194 /Nr. cadastral nou 32776

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Referire și Extindere P.U.Z. cartier Buriem Focșani»:  
**Permisianți se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P-1+M niveluri în regim de construire mixtă, cuprinzând izolații  
clădirii construite în regiile înstrăit se va utiliza pe ambele laterale de culanșele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de cad care vor  
încadra fațadele spre ambele străzi spațiile reconstruite și ocupate de acces și trotuar de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un  
arbor la fiecare 100 mp**

**Condiționari și restricții: Regimul de utilizare a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: Terenul se alinaza la strada  
nou creata iar fațada se va dispune la minimum 2 m față de aliniament.**

**Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: Clădirile se vor integra în caracterul  
general al zonei și interzice înalțarea abstracționului și a șablii strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și  
anexelor; Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P-1+M/ Hmax=10 m/ S. = -300 mp/ POTmax=30%/ CUTmax=1.2/**  
**Echiparea cu utilități: în clădirile discuse se aliniament racordarea buranșelor la canalizare și șabliile vor fi făcute pe sub trotuar și se  
va realiza în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de egalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze și  
televiziune vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcarile necesare în zona: parcarile vor avea  
caracterul de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu  
utilități: apă, canalizare, gaze și electricitate/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Criului/ Mod de execuție: în regie  
proprie sau cu o societate autorizată**

**Obligații/construcții de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.T. ce se  
vor înainta în vederea obținerii autorizației de construire/destinare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului cadru din anexa nr.  
1 a legislației nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată/ referențele de verificare ale documentației tehnice  
în baza Legii nr. 19/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiect  
conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor și execuției  
lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurarea accesului auto și pietonal în strada/ asigurarea suprafețelor, nivelurile de  
spații verzi și plantare conform H.G. nr. 525/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și  
distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proximitățile vecine ce se vor face conform art. 617 - art. 618 din Codul Civil și  
se vor respecta regulile de înalțare date de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014/ îngrijirea și conservarea și transparența, iar  
cea spre fațadele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru  
situațiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 849/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art  
612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1) art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind promovarea  
generației a clădirilor/ documentațiile tehnice vor fi însoțite de dosarul înregistrării proiectelor la Ordinul Arhitecților din România  
conform H.G. nr. 942/2010/ pentru situațiile care reprezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Referire și  
Extindere P.U.Z. cartier Buriem Focșani» beneficiarii va solicita un alt certificat de urbanism în cazul elaborării ulterioare a proiectului  
unei documentații de urbanism în P.U.Z sau P.U.D care se recomandă 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-o:

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32776**

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

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație 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 destinare - solicitantul se va  
adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZASTRELOR DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA  
PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** sau **Sfântul Sava de la Buzău nr. 3, 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  
necesitatea la instanțe, 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/încadrarea 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 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 impactului a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.  
În urma evaluării impactului a investiției și stabilirii intenției 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 menținerea 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  
remarca 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) certificatele 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, inasita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

e) 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:

alimentatie 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 REE Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

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

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Vargyas-David Daniela Manuela

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Teodorescu Dragas-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 26.10.2023.

3/4



In conformitate cu prevederile Legei 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 \_\_\_\_\_ pna 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 și semnatura)

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

L.S.

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(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:

- Consiliul 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**

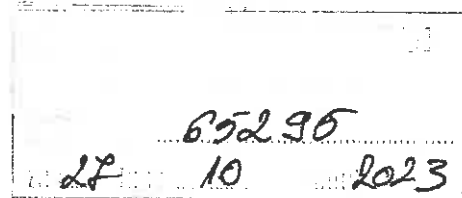
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

**mobil: +40 723 348 257**

**email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)**

Nr. raport: 27.1 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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.....	7
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.....	9
<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.....	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor.....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii.....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	21.10.2023		
Data inspecției	21.10.2023.		
Data evaluării	21.10.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, 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	din str. Dambovitei		
Deschidere	la str. Dambovitei		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> <b>LEI</b>
	<b>Valoarea nu este afectata de T.V.A.</b>		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 141607/17.10.2023, 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. Dambovitei 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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ☞ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ☞ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ☞ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănu, 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



### 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. Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau
<b>Drepturi de proprietate evaluate</b>	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.  Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32812 (nr vechi 7436), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 6230 (nr vechi -).  În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 141607/17.10.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini
<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>	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> . <i>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i>  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>

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății</b>	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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>✓ Extrase CF nr. cerere 141607/17.10.2023;</li> <li>✓ Plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>



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

#### Ipoteze semnificative - speciale

<b>Tipul raportului</b>	<p>Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.</p> <p>Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.</p>
<b>Restricții de utilizare, difuzare sau publicare</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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;</li> <li>✓ 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.</li> </ul>

**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 141607/17.10.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N- nr cad - (str. -); la V- nr cad -, la S- nr cad -, la E- nr cad - (str. -); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau, nr. cadastral 6230, înscris în CF 32812, 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 Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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	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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: la str. Dambovitei
- Dimensiuni: -
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Dambovitei	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 nr. - se certifica:

**SE CERTIFICA:****1. REGIMUL JURIDIC:**

*Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat*  
*Imobilul-teren este detinut 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: teren curti constructii*  
*Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederi U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»*  
*Nu sunt reglementari fiscale speciale*

1/4

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:  
**Permisivitat:** se admite constructia de locuinte individuale cu maxim P+1±M niveluri in regim de constructie insusita, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insusit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi spatii neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m.  
**Conditii si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice existente: terenul se alina la strada nou creată iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.  
**Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate:** cladirile se vor incadra in caracterul general al zonei/ se imerzev folosirea arhitecturii si a tablei structurale de aliniere pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P - 1±M /Hmax - 10 m/ Smax - 300 mp/ P/OTmax - 33%/ C/UTmax - 1,05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesul auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitiei/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata  
**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si levislatii conexe ce vor fi aplicate in vederea realizarii:** documentatiile tehnice (DT), ce se vor prezenta in vederea obtinerii autorizatiei de constructii/destinatie vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiilor tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele care spund cauzarea corintelor 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, u executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata / asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 325/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii si retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 impozitionarea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ lacordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 18, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2003 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 923/2010 pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiilor de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobării unei documentatii de urbanism in P.U.Z sau P.U.D care sa reglementeze posibilitatea autorizarii dintr-o investitie in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosinta curti constructii conform extras CF
- Servituți de trecere: Nu este cazul
- Restrictii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restrictii 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

Istoric, incluzând  
vânzările anterioare  
și ofertele sau  
cotațiile curente

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

## 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 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 rezidențială. 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 (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală: la str. Dambovitei
- **Aria pieței:** locala, 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, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, 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 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 piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participativ 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, asociațiile 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 și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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, 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 34-50 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 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.

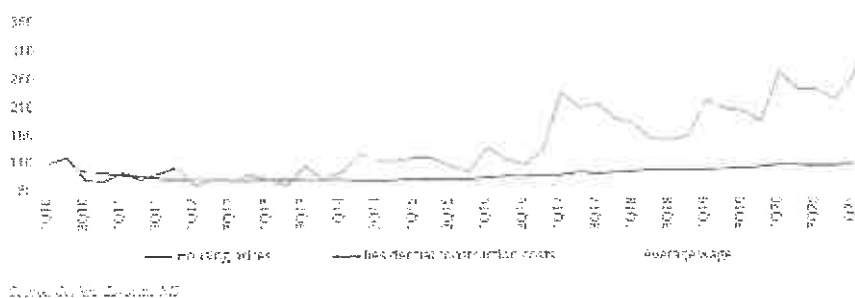
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **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 **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 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. 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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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. Dpvd 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A 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. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschiden
<i>Pentru proprietațile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschiden
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari	(buc.)	0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliară (Co\_A), care este cea mai apropiată de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careis s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



*Măndrice! Mihai-Enigle*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:			
<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITATEI / OFERTA / TRANZACTIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt orientate de vânzare și nu tranzacții, și a ajuns la un preț estimat de vânzare și a discutat telefonice cu fiecare dintre ofertanții și a negociat fiecare proprietate comparabilă			
<b>AJUSTARE SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pe locație, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localității în care se află, sau fost aplicate acolo unde există circumstanțe faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baraera Focșani, str. Olteului nr. 18 - localitate simlăra	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Baraera Focșani, str. Timișuța - localitate simlăra
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sărbuț, str. Mădărar, nr. 23A - localitate simlăra (15 %)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bredului nr. 2 - localitate simlăra
Ajustările aplicate reprezintă că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei terenului, există diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B - cu suprafața mai mare, promite o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D - cu suprafața mai mare, promite o justare de 30%	
Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza peisajului, specifică a rezultatului că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare, încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CMBU și năra (intravilan) ca cea a proprietății subiect, astfel încât nu s-au aplicat ajustări.			
<b>AJUSTARI PENTRU AVANTAJELE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile drumului de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A:	pietruț - simlăra	Co. B:	pietruț - simlăra
Co. C:	pietruț - simlăra	Co. D:	asfalt - superior (5 %)
<b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentul pe care are valoarea diferă datorită acestor caracteristici. Partele abrupte și scose adăugă costuri suplimentare funcționale. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți			
Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co. A:	drept - simlăra	Co. B:	drept - simlăra
Co. C:	drept - simlăra	Co. D:	drept - simlăra
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor terenului din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia proprietăților comparabile și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența și tipul serviciilor disponibile la amplasamentul, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public și atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități care pe amplasament (de exemplu: puțuri de apă etc.) sau, de exemplu în cazul în care există, utilizarea a cererilor de echipamente dotan care, furnici și alte servicii (bară, pablu, etc.) sau costurile de dezvoltare a acestor servicii. Toate aceste echipamente conduc în cele din urmă la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de o parte, atunci când utilitățile nu sunt în zona terenului, însă ar fi necesare pentru amplasament este posibilă legalizarea economică, participând pe piața vor pe care aceasta s'întâlnă ca pe o sarcină pt. rezolvarea creșterea costurilor suplimentare.			
Co. A:	utilități la limita proprietății - simlăra	Co. B:	utilități la limita proprietății - simlăra
Co. C:	utilități la limita proprietății - simlăra	Co. D:	utilități la limita proprietății - simlăra
Nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare pentru echiparea terenului cu utilități și de costurile de echipare editarea diferanță față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele între dimensiunile terenului și amplasamentul pot afecta valoarea proprietății subiect. Este de dimensiuni și forme terenului asupra valorii proprietății în moduri variabile și odată cu utilizarea a probabilității. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură ideală, optmă sau dintr-un raport lung meștrime, sau fost analizate tendințele valorii la un moment dat aceste caracteristici ale comparabilelor (forma și deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni și forme, efectuate pe piață			
A:	regulată, 1 deschidere	B:	regulată, 1 deschidere
		C:	neregulată, 1 deschidere - inferior (10 %)
		D:	regulată, 2 deschideri - superior (2 %)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor terenului și tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni și forme.			
<b>AJUSTARE PENTRU COSTUL DE ADUCERE LA STABILUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcția contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demontarea. În cele mai multe cazuri, costul construcției proprietății terenului este o paralizare care se realizează în valoarea amplasamentului			
Astfel, nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scoaterii terenului de la terenul construit și demolabil.			
Co. A:	nu este cazul - simlăra	Co. B:	nu este cazul - simlăra
Co. C:	nu este cazul - simlăra	Co. D:	nu este cazul - simlăra

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.



Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

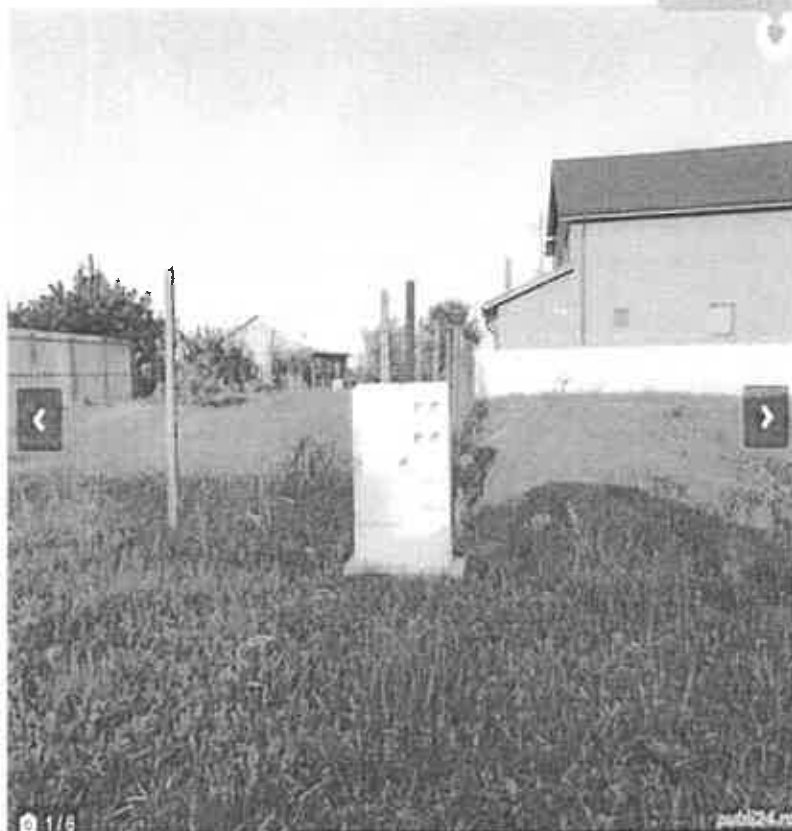
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/zAPfDmMu8TLMcpPv5>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500



Buna! ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este raabila?

WhatsApp

Contacteaza Anuntul

Leads

Publicat la 18/07/2024

Publicat la 18/07/2024

Valentin

5 ani de activitate  
 1500+ recenzii

Urmareste

Distribuie anuntul pe



**Descriere**

Proiectat si vand teren situat în cartierul Sarat cartierul Focsani, la o distanta de 100 m de staza de cale ferata Petrom, str. Oltului, nr. 18, 100 m terenul de intravilan. Terenul are toate actiunile necesare si proiect casa + plan de autorizatie constructie. Suprafata 300m Utilitat: Gaze trase la poarta. Apa + Canal. curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791pd#9i1ffi29f6858>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**

129 ZILE PE PIATA 17.10.2022

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adaugă la contacte

Catalin

Compart

**Teren intravilan 600mp**

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

Locație

Râmnicu Sărat (BZ)



Trate recomandate

Tranzactie: Vânzare  
 Tip proprietate: Teren intravilan

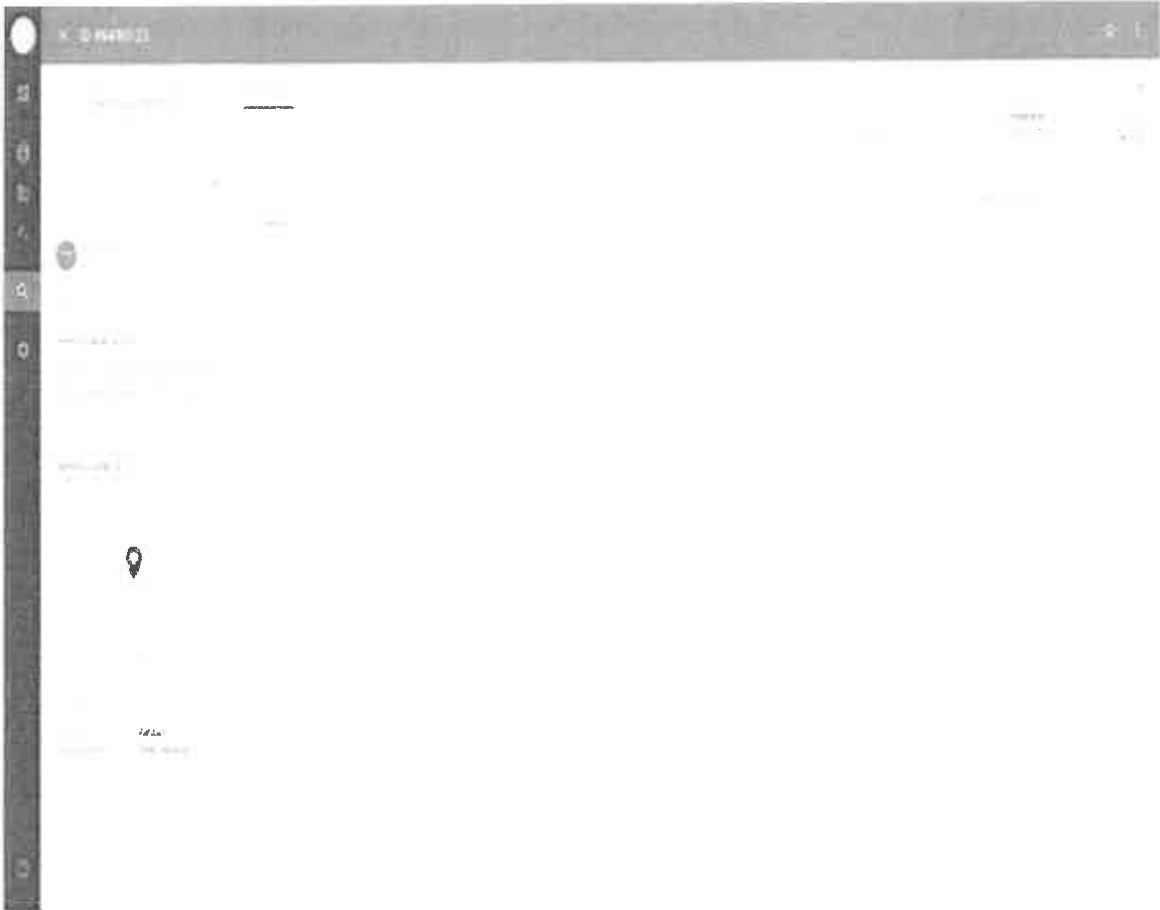
Mapa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDry4by.html>

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDry4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320



Salveaza oferta ta pe lista ta

Buna! mă interesază oferta dumneavoastră. Mă este în căutare?

Adauga teren ?

Contactează agentul

Fuzora

Localitate: Fuzora

Proprietate



Ionut Poparian

17 ani de experiență  
487 terenuri prelucrate

Urmareste

Distribuie anunțul de



Adauga mai multe

0766433320

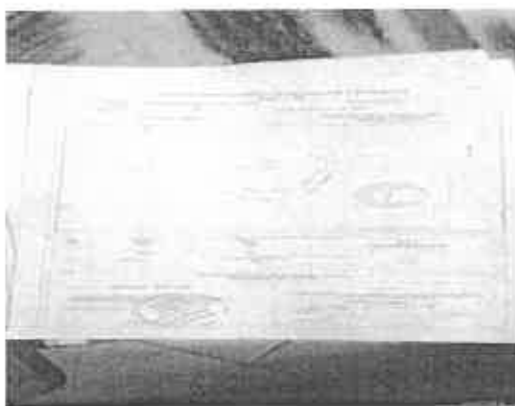
Descriere

Vând teren intravilan nou construit, cu suprafață 227mc, situat în Râmniceu Sărat cartieru Sărat, mai multe detalii la telefon  
Vezi detalii de vânzare

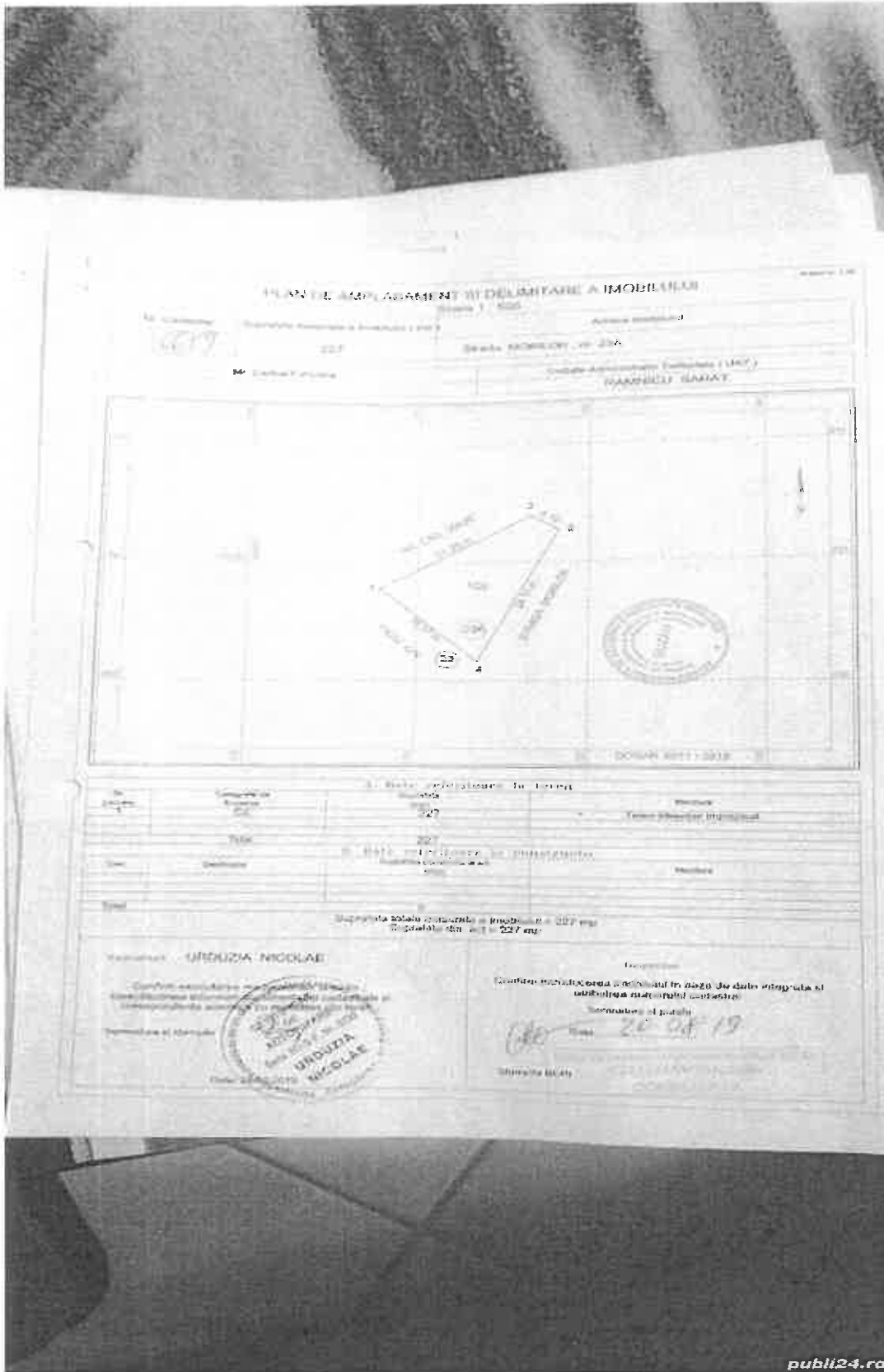
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare/1830pd8042df77eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt







Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicu Sarat

20 000 EUR

0788620948

(A Baza 011000 car)



Buna ziua intereseaza oferta dumneavoastra Ma intrebati?

Adauga poza

Compartaseste

Facebook

Twitter

LinkedIn

Papalici Alexandru

Adauga poza

Adauga poza

Adauga poza

Distribuie anuntul pe



Descriere

Terenul este foarte bun pentru a construi o casa. De a avea o curte si o gradina prentica pentru jojobacii se afla pe Strada Bradului nr. 2 peste pod aproape de Noua te-  
-stazie sunt asfaltate  
-dispune de canalizare si gaze  
-Pentru a vedea puteti sa sunati la  
sa.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0788620948



700 Vile Si Apartamente

Imper Forest - Oferta de pret

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e3874.html>

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

Foto din anunt



## Anexa nr. 5 – Documente



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

MUNICIPII

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 141607  
Ziua 17  
Luna 10  
Anul 2023

Cod semnificativ  
100159428345



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7436

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Nr. 3, Jud. Buzau, Strada Dîmbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A:	CAD: 6230	300	.

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): a1 actualizare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legē. cota actuala 1/1	A1
<b>41795 / 22/09/2011</b> Act Administrativ nr. 748, din 22/09/2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTĂRII RURALE: B5 Se noteaza scoaterea definitiva din circuit agricol a suprafeței de 300 mp	A1
<b>141607 / 17/10/2023</b> Act Administrativ nr. 579, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT: B7 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

## C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 32812 Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6230	300	

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

DEFALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra zloc	Suprafața (mp)	Tarta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Curți construcții	DA	300	-	-		

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	143206	21-10-2023	26-10-2023	Servicii (on-line)

Certific că prezentul extras corespunde cu poziție 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 dezoaterea 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:

21-10-2023

Asistent Registrator:

LUMINITA CIMPOERU

Referent:

Data eliberării:

23-10-2023

(părta și semnătura)

(părta și semnătura)



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

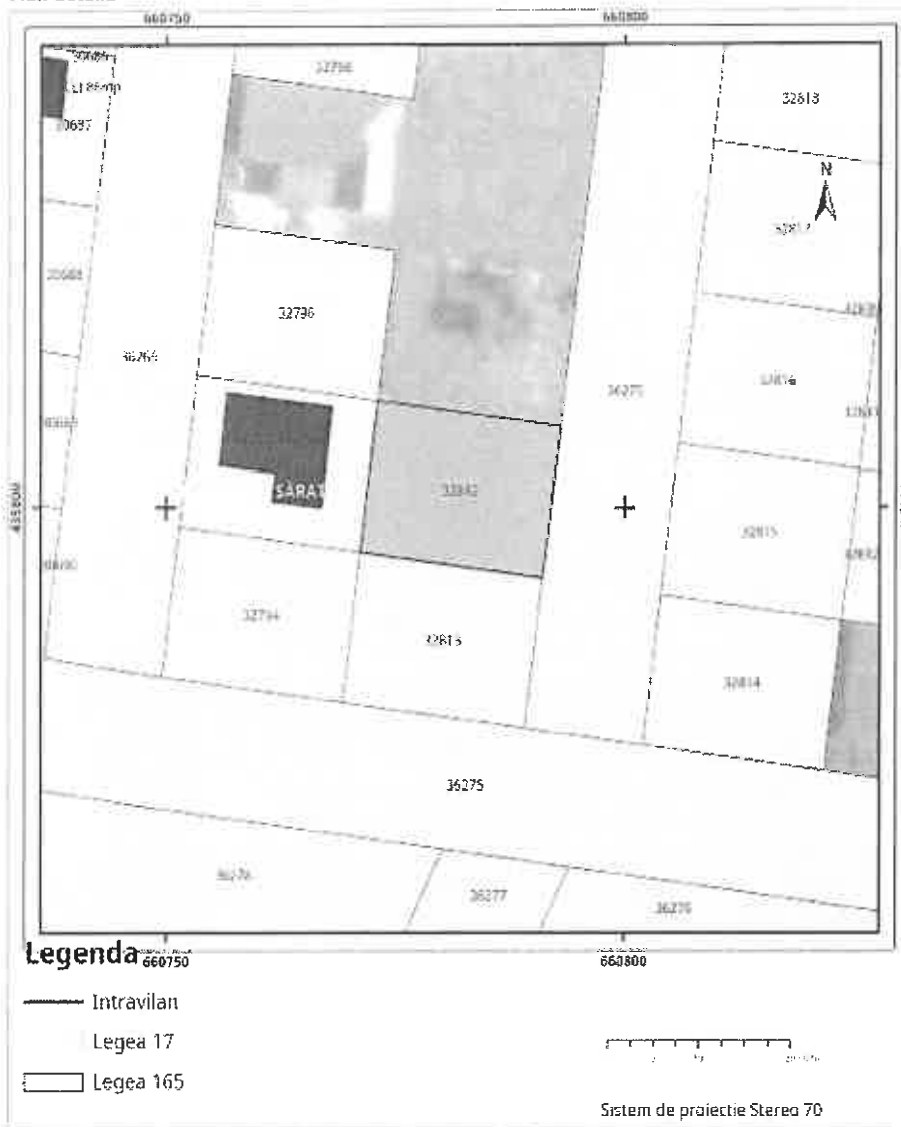


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

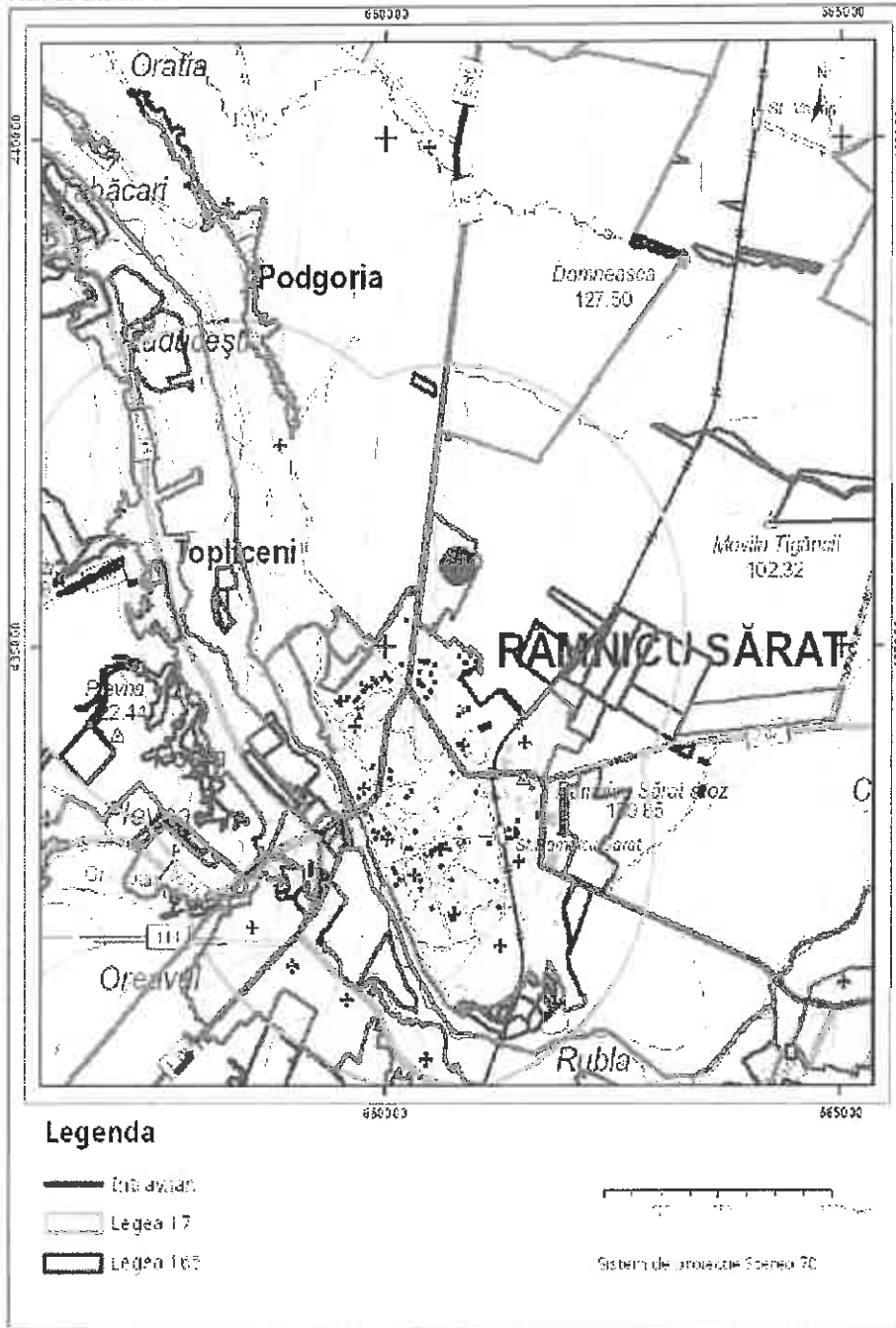
pentru imobilul cu IE 32812, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Nr. 3

Nr.cerere	43206
Zona	01
Luna	10
Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: -  
Data și ora generării: 26-10-2023 12:32

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63368 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 45 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 6230 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) 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. 63368 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 98 (strada Dimbovitei, nr. 3) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7436 /Nr. C.F. nou 32812 /Nr. cadastral  
6230

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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

### SE CERTIFICA:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren curti constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

14



**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11a din P.U.Z. «Relaxare și facilitare P.U.Z. cartier Bariera Focșanii»:

**Permisivul:** se admite construirea de locuințe individuale cu mașini P+1-M niveluri în formă de construcție înscrisă cuplat sau izolat/ clădirea construită în regim unstruc se va alipi pe liniile laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor însoțire fațadele sale, anhelă: strada: spațiile necesitate și marșrut de acces și traseu de corda vor fi fantază cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

**Condiționari și restricții:** Regimul de aținere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creată iar locuința se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

**Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate:** clădirile se vor integra în caracterul general al zonei se interzice folosirea aschocimentului și a tablei structurare de aliniament pentru acoperirea clădirilor, parcurilor și anexelor: înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/Max=10 m/Max=100 mp/POI max=35%/CUI max=1,05/ Echiparea cu utilități: la chibrită dispuse pe aliniament: recordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar și va asigura în mod special evacuarea rapidă și cantarea avelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcarile necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime distanță circulație publică: staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echiparea cu utilități: gaze, canalizare, gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimitriei/ Mod de circulație: în regim proprie sau cu o societate autorizată.

**Obiectul autorizării de natură urbanistică și condiții conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.1. ce se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/ desființare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referențele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corectivizate/ cerințele fundamentale: aplicabile: aplicabile de proiectare și execuție în proiect conform H.G. nr. 573/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată/ asigurare acces auto și pietonal la strada asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 573/1995/ se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retrogrărilor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil se vor respecta rețevile de măsurire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 împingerea spre aliniament va fi tratată ca o terasă sau spațiu limitat lateral și posterior/ se va fi aplicat, înălțime maximă 2,10 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date 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 sau vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor / documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2016 / pentru situațiile care revin din domeniul de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Relaxare și facilitare P.U.Z. cartier Bariera Focșanii» beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării unei documentații de urbanism în P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze aplicabilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/întrucât:  
**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIULUI TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 6230**

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare 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 - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU**, str. Ștefan Sava de la Buzău nr. 3, Buzău, cod 170018

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 obligativ de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ea aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al furnurării 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 demarării 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 menținerea execuției pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism, nici pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, pe această cale comunică de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insuita 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, elaburata 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 prevederilor art. 9 din lege.
- 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 Bazau       Alte avize/acorduri: \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica - SDEE Bazau       salubritate - SC NER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban - SC TUC SA Sm. Sarat
- d.2) avize si acorduri privind:  
 securitatea la incendiu - ISU Bazau       protectia civila - ISU Bazau       sanatatea populatiei - DSP Bazau
- 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. 1867 din 16 iunie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL, nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR\*\*\*),  
 (functia, numele, prenumele si semnatura)  
 Căruan Sorin Valeriu

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Văgvas-Daniel Mămăla

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

*(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

26.10.2023

34

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 \_\_\_\_\_ pna 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:

- Consiliul 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.

4/4

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

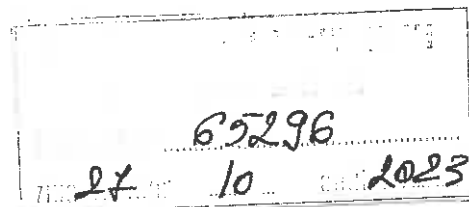
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau / Romania

**mobil: +40 723 348 257**

**email: enigel.mandricel@gmail.com**

Nr. raport: 27.2 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau

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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barieră Focsani, str. Dambovitei, nr. 11, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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 .....	7
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 .....	9
<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 .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare .....	18
<b>6. Evaluarea proprietății .....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare .....	19
Metoda comparației directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		21.10.2023
Data inspecției		21.10.2023.
Data evaluării		21.10.2023
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772
Tip proprietate		Teren Intravilan
Adresa proprietății		Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 11, 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		din str. Dambovitei
Deschidere		15 ml la str. Dambovitei
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata
	indiviz	-
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF
Curs de schimb valutar		4,9734 Lei/Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		<b>12.900 EUR</b> <b>64.157 LEI</b>
Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluării / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132713/27.09.2023, 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. Dambovitei 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 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:

- ✧ Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✧ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ✧ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✧ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ✧ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănu, 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





### 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. Dambovitei, nr. 11, 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 32808 (nr vechi 7432), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32808 ( nr vechi 6226).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132713/27.09.2023, 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 <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</b> reprezintă <i>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 evaluarii</b>	Opinia finală a evaluarii este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132713/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

#### Ipoteze semnificative speciale

#### 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 132713/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32807; la V- nr cad neidentificat, la S- nr cad neidentificat, La E- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau, nr. cadastral 32808, înscris în CF 32808, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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 = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E-85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Dambovitei	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 nr. - se certifica:



## 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:

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

#### Pașul 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 rezidențială. 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 (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
  - ✓ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ✓ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
    - ✓ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterala: 15 ml la str. Dambovitei
- **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, instituții de cultură;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, 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 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 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 generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

Este și adevărat că în mare parte comercianții de tip retail plătesc extra pentru a-și asigura cele mai bune parcele de teren pentru afacerea lor. Ca excepții, am văzut câteva imobile mari care au fost vândute anul trecut și revândute acum, în 2021, pentru prețuri mult mai mari, dar nu am numi asta un nou trend, mai degrabă o excepție interesantă generată prin niște campanii agresive de expansiune a câtorva 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, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care să aducă 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 34-50 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 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 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.

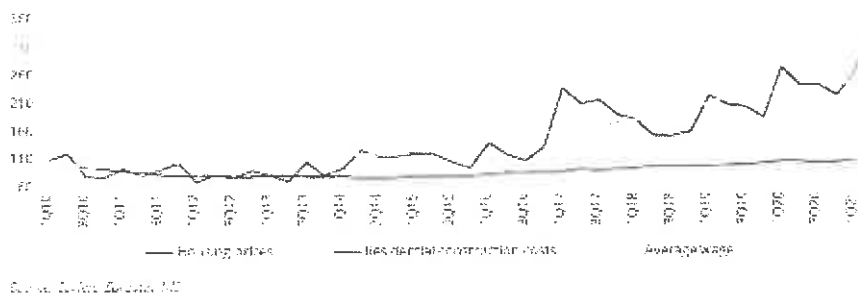
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, 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 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 oricărui 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 aflulșul 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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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 34-50 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 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 comparației directe = **12.900 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.



*Măndricel Mihai-Enigeli*

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A 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. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucșate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE – TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitai, nr. 11, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					



EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Margina de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitzei, nr. 11, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mortor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuantiu ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



*Mandricel*

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILILOR - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, s-a ajustat de vânzare și discountul telefonic cu fiecare dintre ofertanții și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.			
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării deoarece în proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile evaluate din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pt localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale mobililor comparabili diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă și/sau, în aplicarea acesteia pe suprafața terenului, dacă o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Banera Focșani, str. Otilia, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Banera Focșani, str. Timoteu - locație similară
Co. C:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Sârbi, str. Moșilor, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co. D:	Mun. Ramnău Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă câștigul în cumpărător tipic, mai puțin sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor condiționale în cadrul analizei pe teren, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic s-ar putea să le ia în considerare în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recursiv până la obținerea comparabililor tipici, mai puțin sau mai puțin, pentru un lot de teren care oferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul în care nu s-a urmat o asemenea situație.			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B,	cu suprafața mai mare, primeste o justare de 45%
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D,	cu suprafața mai mare, primeste o justare de 30%
Astfel, pentru «suprafața» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pe teren s-a specificat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>			
Comparabilele utilizate au CMBU similară (nu s-a vădit că a proprietății subiect, astfel încât nu s-au aplicat ajustări).			
<b>AJUSTĂRI PENTRU AMENAJĂRILE EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum diferă de cele ale proprietății comparabile și/sau de teren în funcție de suprafața acestuia. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A	pețrit - similar	Co. B:	pețrit - similar
Co. C	pețrit - similar	Co. D	asfaltat - superior (5%)
<b>AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentele pot avea în diferite momente diferite caracteristici fizice. Pe unele obiective adăugă costuri substanțiale în fundul terenului, sistemul natural de drenaj poate fi arhic, os sau deravanat, os dintr-un amplasament este înalt față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea într-un amplasament, datorată topografie terenului.			
Co. A	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor scoșorice din piata specifică, referențiale la efectul pe care îl are suprafața terenului, diferența dintre topografiile (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența lipsei utilităților și serviciilor disponibile în amplasamentul, reprezentarea o înălțime importantă este, prin valoarea amplasamentului. În general, utilitățile sunt asigurare publică în oraș, când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (baze saprice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor surse de încălzire (pompa de căldură) care, funcționând cu alte resurse (lemn, petrol, etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate acestea costuri în condițiile efectuării unor creșterii suplimentare, pe care partenerii pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prețurile lor până la amplasament este posibilă legal și fizicabil economic, participarea pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea care sunt necesare costuri suplimentare.			
Co. A:	utilități la limita proprietății - similar	Co. B:	utilități la limita proprietății - similar
Co. C:	utilități la limita proprietății - similar	Co. D:	utilități la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor este cont de căștigul recunoscut în comparabil tipic ca diferența în prețul blocului de teren care dispune de o echipare edificată diferențiată de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor și amplasamentele pot afecta valoarea proprietății subiect. Diferențele dimensiunilor și formele terenului asupra valorii proprietății și rezolvare verifică odată cu utilizarea sa probabilă. Deoarece utilitatea funcțională și univocitatea rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime/lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor și formă/deschidere diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -
		C:	nergulată, 1 deschidere - inferior (10%)
		D:	regulată, 2 deschideri - superior (2%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor scoșorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cel mai mult caz, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Astăzi, nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.			
Co. A:	nu este cazul - similar	Co. B:	nu este cazul - similar
Co. C:	nu este cazul - similar	Co. D:	nu este cazul - similar

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (EUR/mp) a terenului luat in considerare se afla in jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/A34er4cwPneVDNsw7>

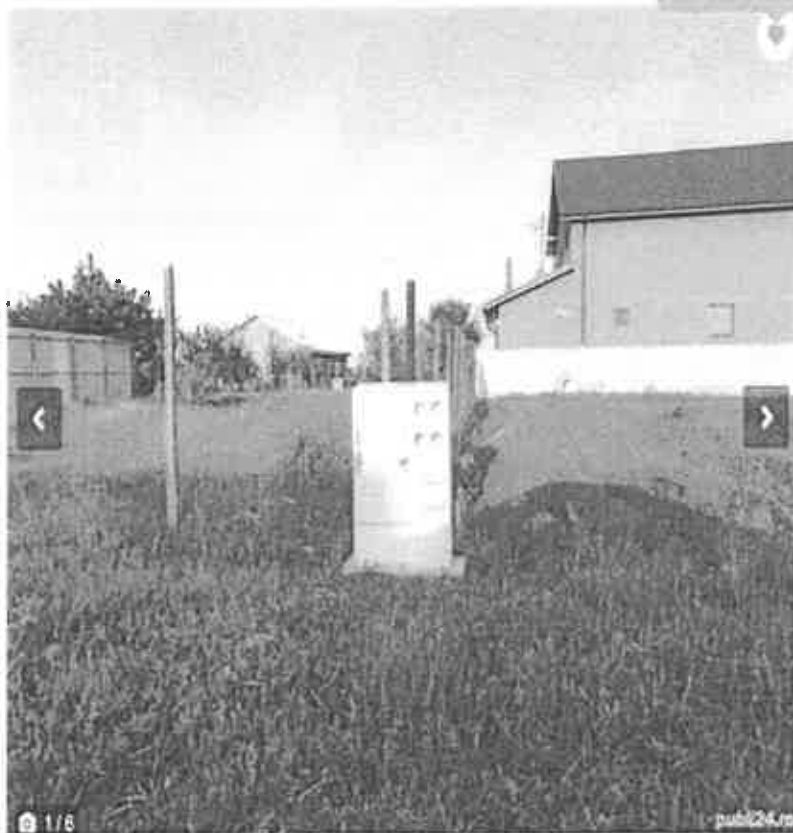
**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0767464500

▼ Bucuresti, Ramnicu Sarat



Suna ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Amalgama?

Contactare Imobiliara

Realizator

Verificat: 567

Mapa

Valentin

Te intereseaza?  
 Vezi toate ofertele

Trimite

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat în Ramnicu Sarat cartier Bariera Focsani, vizavi de statia pedo Petrom, str. Oltului nr 18. 100 m terenuri de fotbal. Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gardi autorizate construite. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767464500



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-ram-sarat/fhh478d392d8791#d=9i1ffi29f6858>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

Contact



### Râmnicu Sărat (BZ)

TEARINLE PE PIATA | VANDUT

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

100.000 €

Adauga la contacte

De la

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)



Date importante

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

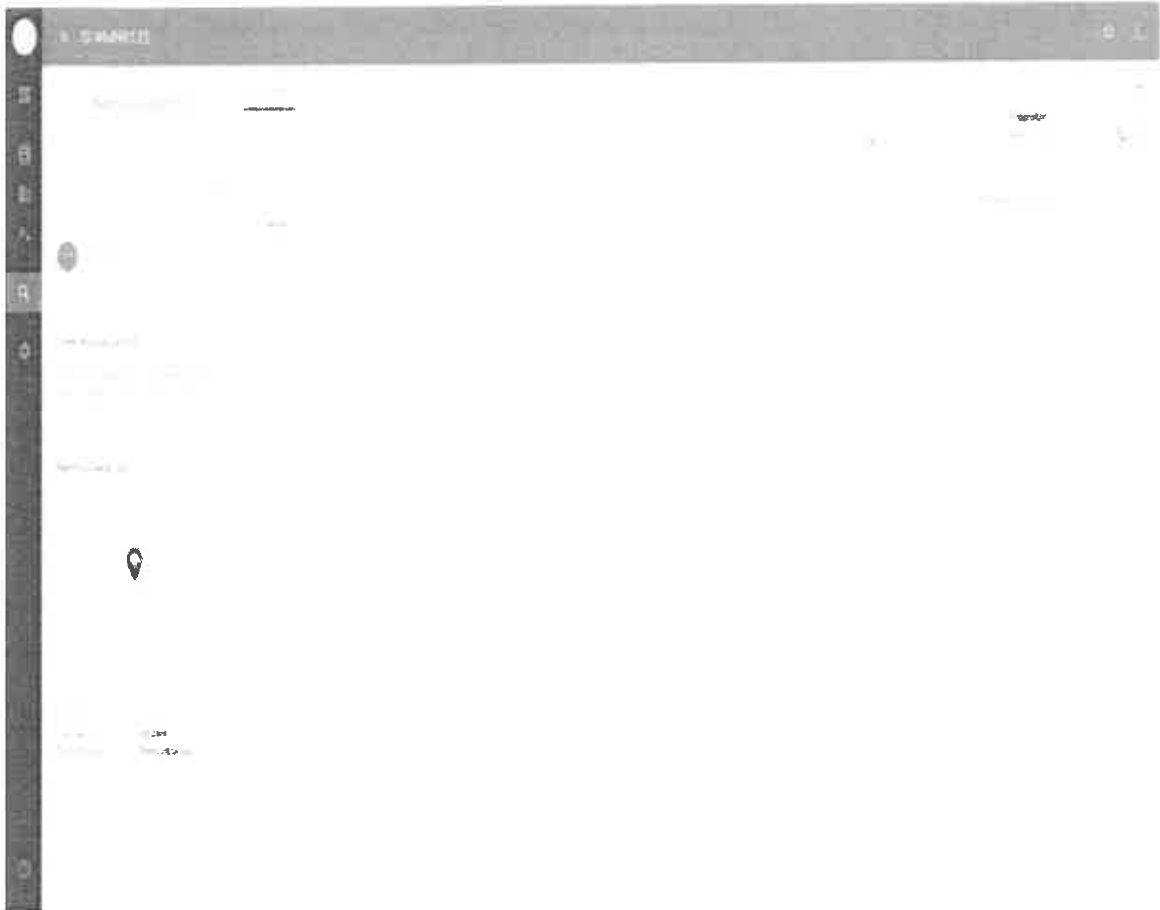
Adresa

Mapa: [www.olx.ro/.../oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html](#)

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic





### Comparabila teren C

Teren de vânzare

5 000 - 10 000 EUR

9 000 EUR negociabil

0766433320



Adresa este pe un teren

Sunți în interesată oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugi favorit?

Construiește direct

Fișă

Volumen 252

Facebook



Ionut Popartan

5 Anchetă  
Vezi toate anunțurile

Orchestra

Distribuie anunțul pe



Alege mai multe

#### Descriere

Vand teren intravilan (curt), constructii cu suprafata 227mp, situat in Râmnicu Sărat cartier Sarbi, mai multe detalii la telefon

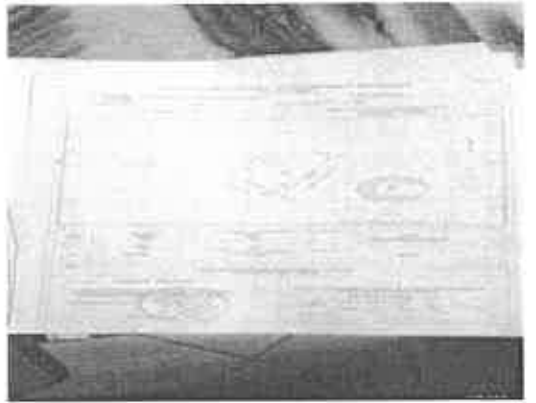
Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

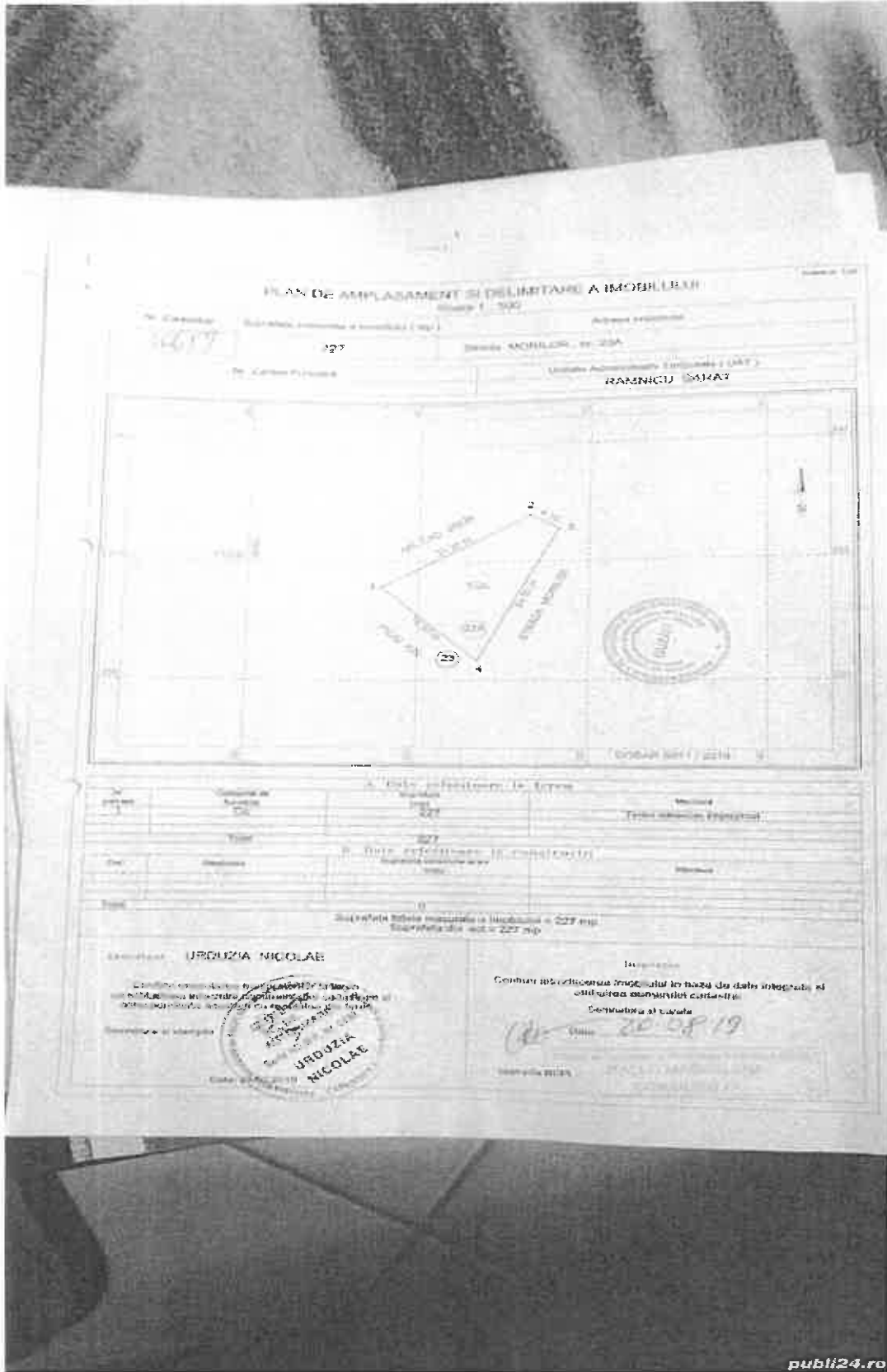
0766433320

[https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830\\_d8042df7\\_eie9fd2f316040375i.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830_d8042df7_eie9fd2f316040375i.html)

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0786829948



Suna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabil?

Numărul telefonului

Comenză videoclip

Adresa

Valoarea

Statutul

Papalici Alexandru

Numărul telefonului  
Adresa

Comenză

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Imper Forest Ofertă de preț

0786829948

Descriere

terenu este rural, bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina prentia pentru gospodari sa aia pe strada Bradului, nr. 2, peste pod aproape de noua te- strazi sunt asfaltate  
-zapune si canalizare o gata  
Pentru a vedea poze si sunetul sa.

Viz. detalii de teren

<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, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt



## 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. 32808 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132713
Ziua	27
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare  
1005499767



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi: 7432  
Nr. cadastral vechi: 6226

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei , nr. 11

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32808	300	Teren împrejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>	
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA.	
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7432 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitatii administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu.
H.G. nr. 1348, din 27/12/2004 emis de Guvernul României (protocol MINISTERUL APARARII NATIONALE);	nr.13116/16.12.2004 emis de
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
<b>101262 / 27/07/2021</b>	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 36, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat.	
B2	se noteaza actualizarea adresei imobilului: strada Dambovitei nr 11

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Intabulare pentru informare din lista adresa [epay.ancpi.ro](mailto:epay.ancpi.ro)

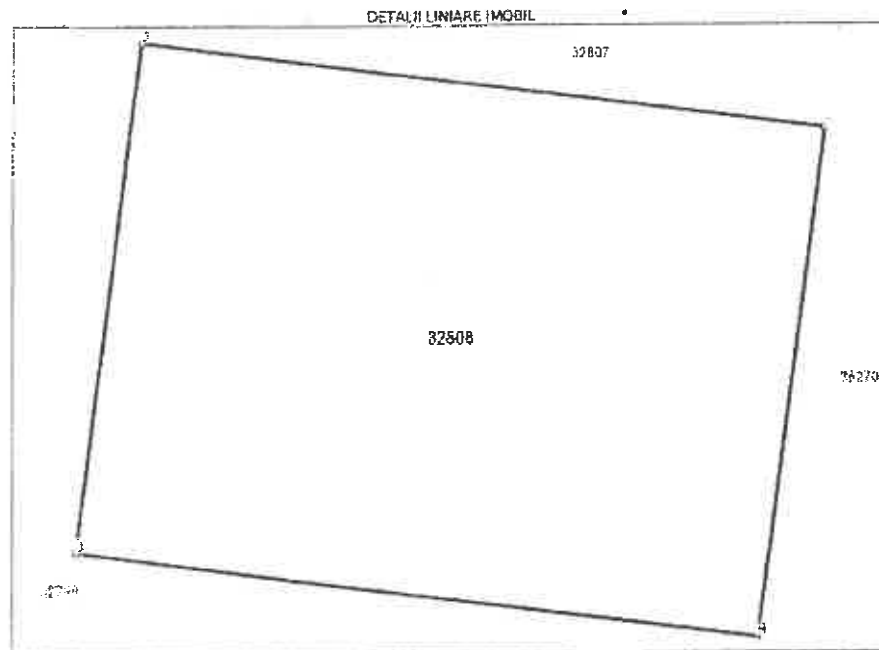
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32808 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32808	300	

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



## Date referitoare la teren

Nr. Cit.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300				

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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. 32808 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 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 aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

27/09/2023, 13:05

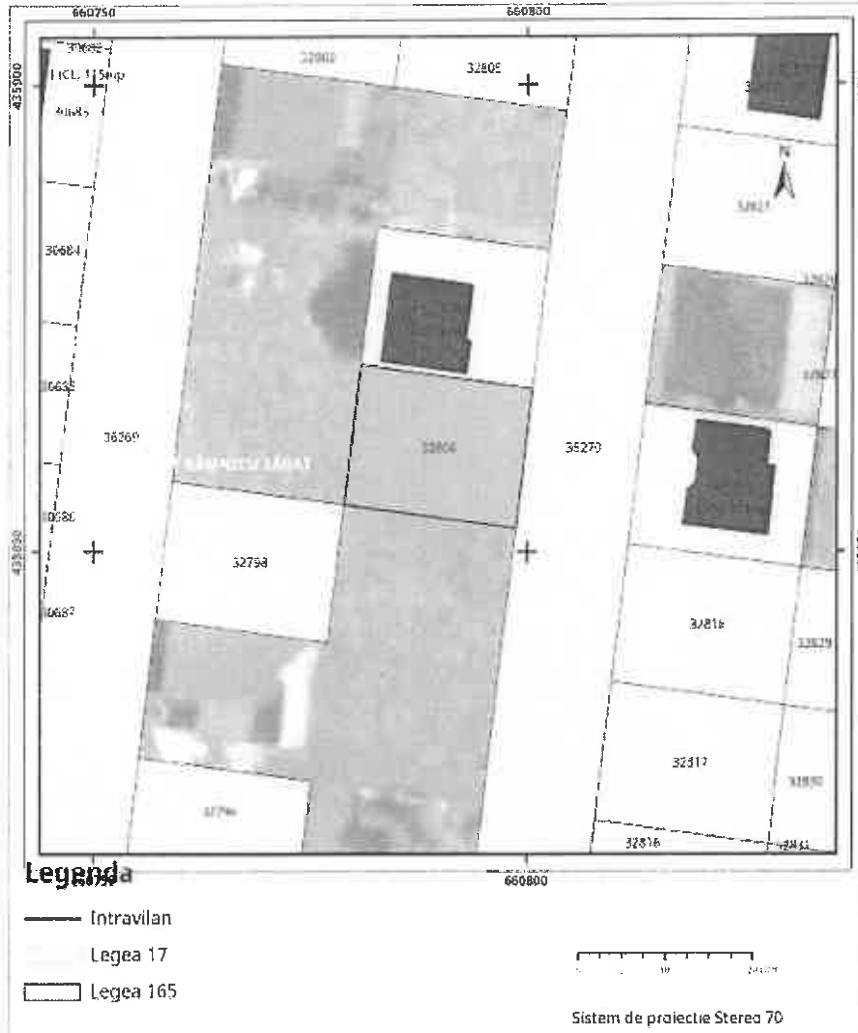




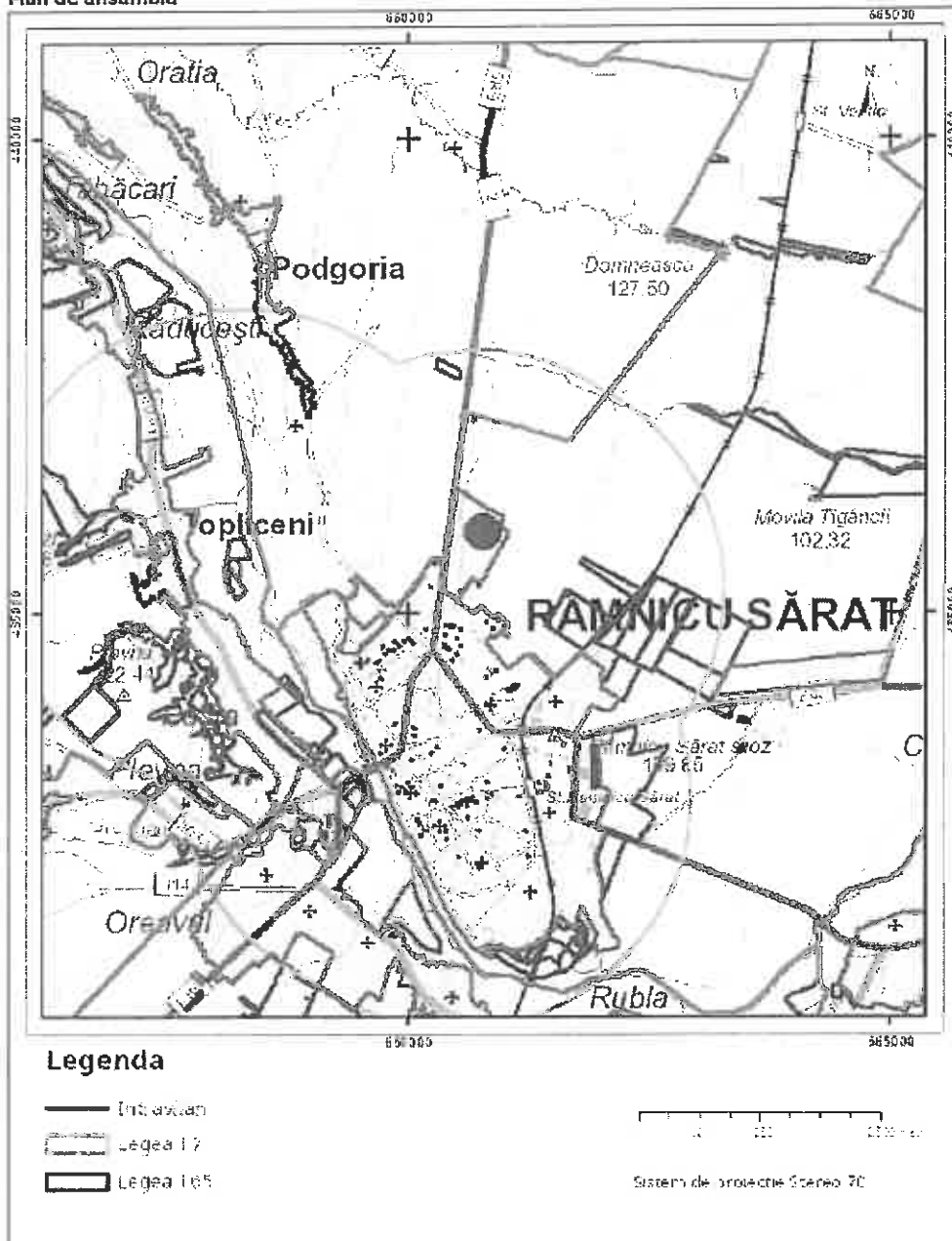
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare		<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	Nr. cerere	143204
	00159643679		Titlu	01
			Luna	10
			Anul	2023
		pentru imobilul cu IE 32808, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani		

Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-10-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:07

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63369 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 146 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808 \*\*)

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. 63369 din 18.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 94 (strada Dimbovitiei, nr. 11) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7432 /Nr. C.F. nou 32808 /Nr.  
cadastral vechi 6226 /Nr. cadastral nou 32808

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 P.U.Z. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/1

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșane»:  
**Permisivitate:** se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M înscrisă în scopul de construire înscris în scopul sau în scopul  
 clădirii construite în regim insular se va utiliza în limitele latérale de culcușele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor  
 însoțirea la adale spre ambale străzilor spațiile reconstruite și necesitate de acces și traversare de garda vor fi planșate cu pază și cu un  
 arbore la fiecare 100 mp

**Condiționari și restricții:** Regimul de utilizare a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se alinază la strada  
 nou creată iar înălțimea se va dispune la minimum 3 m față de aliniament.

Dispoziție privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate: clădirile se vor integra în cartierul  
 general al zonei în interzicere izolarea arhitecturală și a tubei structurale de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, varștelor și  
 anexelor: înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1-M/Imax=10 m/Sm=300 mp/PQ/Imax=35%/CU/Imax=1,05/ Echiparea  
 cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burdușilor la canalizarea ribuiată va fi făcută «a sub trotuar» se va asigura în  
 mod special evacuarea rezidui și captarea apei meteorice în rețeaua de canalizare în cazurile în care sunt necesare pentru a se asigura  
 vor fi realizate subteran. Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcajele necesare în zona: parcela are asigurat un acces carosabil  
 de minimum 4,0 m lățime către circulația publică staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei Echiparea cu utilități: apa  
 caldă caldă: gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dâmbovitiei Mod de execuție: în regie proprie sau  
 cu o societate autorizată

**Obligații/constrângeri de natura urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. ce se  
 vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/destinare vor fi elaborate și prezentate conform configurației cadru din anexa nr.  
 1 a Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și reformată de verificare ale documentației tehnice  
 în baza Legii nr. 103/1995 vor fi cele în vigoare cerințele fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și prezentate în proiect  
 conform H.G. nr. 228/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a executării  
 lucrărilor și a construcțiilor completate și actualizate (asigurarea acces auto și pietonal la strada asigurarea suprafețelor minime de  
 spații verzi și planșate conform H.G. nr. 328/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a retragerilor și  
 distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și  
 vor respecta rezultatele de însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 înregistrat spre aliniament și în transparenta iar  
 cea spre limitele laterale și șanțierelor va fi opacă, înălțime maximă 2,0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru  
 situațiile date de art. 27 alin. 1) din Ordinul nr. 339/2009 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. 337/2005 privind performanța  
 energetică a clădirilor (documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovezile înregistrate proiectului la Ordinul Arhitecților din România  
 emulată H.G. nr. 932/2010 în urma studiului care conține termenii de la procedurile documentației de urbanism P.U.Z. a Refacere și  
 Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșane, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, avizării și aprobării  
 unei documentații de urbanism în P.U.Z sau P.U.D care să rețină posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor  
 Legii nr. 330/2003 privind amenajarea teritoriului și urbanismul rural/insular

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/intrăcut:  
PENTRU INFORMARE, ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32806

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere.  
 Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație 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 destinare - solicitantul se va  
 adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZASTRELOR DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA  
 PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCURĂȘTI și/sau Săptămânii Serviciu de la birou nr. 3, Puzos, cod 170018.

La aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) 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 84/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comencează solicitantului obligatia de a  
 comunica autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nelcadrarea proiectului 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 emiterii  
 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 consultanței publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire  
 la realizarea investiției în acord cu rezultatele 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 demarării 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 emiterii certificatului de urbanism și pe parcursul demarării 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, extrasu 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 prevederilor art. 9 din lege.

- 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):
 

<input type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA	<input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Bucuresti	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri: _____
<input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA	<input type="checkbox"/> telefonizare - Orange Communications	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SDEE Bucuresti	<input type="checkbox"/> salubritate - SC RER Ecologie Service SA	
<input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Bm, Suresi	

- d.2) avize si acorduri privind:
  - securitatea la incendiu - ISU Bucuresti
  - protectia civila - ISU Bucuresti
  - sanatatea populatiei - DSP Bucuresti

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

- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
 (numele, prenumele si semnatura)  
*Vagyas-Dan Lupu Manuela*

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

*A*

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 20.10.2023

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:

- Consiliul 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**

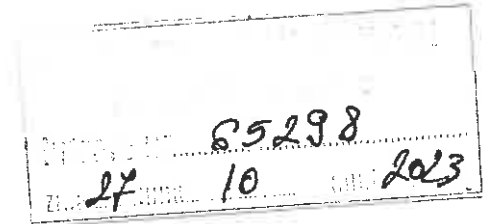
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: [enigel.mandricel@gmail.com](mailto:enigel.mandricel@gmail.com)

Nr. raport: 27.3 / 21.10.2023



# RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau

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

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate 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

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, 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 21.10.2023, este:

**12.900 EUR, echivalent a 64.157 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



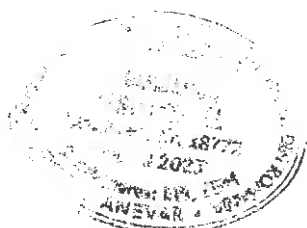


## Cuprins

<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 .....	7
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 .....	9
<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 .....	11
Date privind impozitele și taxele .....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
<b>5. Analiza datelor .....</b>	<b>12</b>
Analiza pieței imobiliare .....	12
Cea mai bună utilizare .....	18
<b>6. Evaluarea proprietatii .....</b>	<b>19</b>
Metode de evaluare .....	19
Metoda comparației directe .....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	19
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	21.10.2023		
Data inspecției	21.10.2023.		
Data evaluării	21.10.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772		
Tip proprietate	Teren Intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, 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	din str. Dambovitei		
Deschidere	15 ml la str. Dambovitei		
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>12.900</b>	<b>EUR</b>	<b>64.157</b> LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132708/27.09.2023, 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. Dambovitei 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 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 imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- ☞ Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ☞ Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- ☞ Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ☞ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
- ☞ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ☞ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări
- ☞ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare 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. Dambovitei, nr. 17, 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 32805 (nr vechi 7429), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32805 (nr vechi 6223).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132708/27.09.2023, 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 (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
<b>Data evaluării</b>	La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.10.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2023. Data evaluării este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății</b>	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, 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 nr. cerere 132708/27.09.2023;</li> <li>✓ Extras de plan cadastral;</li> <li>✓ Certificat de urbanism.</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</li> </ul>

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

#### Ipoteze semnificative speciale

#### 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 132708/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință curți construcții, învecinat la: la N- nr cad neidentificat; la V- nr cad 32802, la S- nr cad neidentificat, La E- nr cad 36270 (str. Dambovitei); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau, nr. cadastral 32805, înscris în CF 32805, 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 preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- 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:  $S = 300$  mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 ml la str. Dambovitei
- Dimensiuni: cf. extras CF
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

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

E-85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Dambovitei	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 nr. - se certifica:





## 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 rezidențială. 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, D = unilaterala: 15 ml la str. Dambovitei
- **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 (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, 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 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 există informații în acest sens.

- **Potențialii cumparatori:** 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 generoși;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** amplasamentele cu suprafețe mai mici au o mai mare căutare în detrimentul celor cu suprafețe mari.

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

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

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în 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 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 să aducă 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 34-50 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 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.

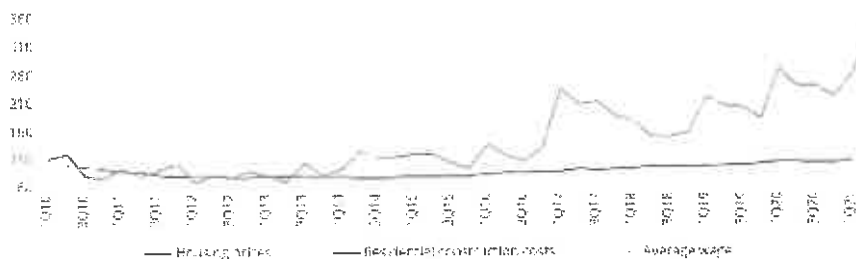
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată 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” pretul).

#### **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: Colliers Romania, 2020

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/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:

- 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, 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
Rezidențial	da	da	da	da
Comercial	da	da	da	nu
Industrial	nu	da	nu	nu

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

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

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- 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.

Avand in vedere informatiile dispoinibile, s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

**Metoda comparatiei directe** In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre 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 vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 34-50 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati 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 de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Metoda comparatiei directe = **12.900 EUR**

Tehnici alternative – metoda extractiei = **Nu s-a aplicat**

Criteriile care au stat la baza estimarii 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 pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. 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 comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

la cursul valutar de 4,9734 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A 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. <b>Planificarea</b> – 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. <b>Colectarea</b> – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.					
3. <b>Analiza</b> – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. <b>Diseminarea</b> – 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 - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.</li> <li>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</li> </ul>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILILOR (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
REȘTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIAȚA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitiei, nr. 17, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitiei, nr. 17, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	41 €/mp	43 €/mp	42 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,0 €	12,8 €	8,9 €	12,6 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA* :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	, echivalent a	<b>64.157 lei</b>

\*Conform: GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata de pdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



*Mandricel Mihai-Enigel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE.

<p><b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII / OFERTA / TRANZACȚIE</b></p> <p>Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare prin tranzacții, piața are un preț estimat de vânzare sau discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și a negociat fiecare proprietate comparabilă.</p>			
<p><b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIUNILOR</b></p> <p>Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.</p>			
<p><b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b></p> <p>Ajustările pt. localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorată localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.</p> <p>Co. A: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Otobului, nr. 18 - localitate similara Co. B: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Tim sului - localitate similara Co. C: Mun. Ramnicu Sarat, cartier Serbij, str. Morilor, nr. 23A - localitate inferioara [15 %] Co. D: Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - localitate similara</p> <p>Ajustările aplicate reprezintă cel puțin un compariator p/c, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b></p> <p>Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observărilor concluzionate în cadrul analizei pe ete, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că: plăți un compariator tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren ca diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:</p> <p>Co. A - nu necesita ajustari Co. B, D - cu suprafața mai mare, primeste o justare de 45% Co. C - nu necesita ajustari Co. D, cu suprafața mai mare, primeste o justare de 30%</p> <p>Astfel, pentru suprafața sau aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza acestor mob. specifică a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparații și prop. subiect este suficient de mare încât să cauzeze prețul unitar de vânzare al terenului.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b></p> <p>Comparațiile utilizate au CAȘB și similitudine (intravilan) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL ÎN ZONĂ</b></p> <p>Ajustările pentru amplasament se aplică atunci când caracteristicile topografice ale terenului de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului și din cauza accesului la aceasta.</p> <p>Co. A: pietruș - similar Co. B: pietruș - similar Co. C: pietruș - similar Co. D: asfaltat - superior [5 %]</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b></p> <p>Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea costuri substanțiale în fundare. De asemenea, sistemul naturii de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.</p> <p>Co. A: drept - similar Co. B: drept - similar Co. C: drept - similar Co. D: drept - similar</p> <p>Nivelul ajustărilor este cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare echilibrată față de cea de care dispune proprietatea subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b></p> <p>Prezența și posibilitățile și servicii disponibile amplasamentului, reprezentă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt accesibile public și atunci când acestea folosesc aparate necesare dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fosa sept, cu puțuri de apă etc) sau, exemplul în cazul lipsei acestora, utilizarea altor tipuri de echipamente/dobândirea, funcționând cu alte resurse (benzină, petrol etc), și conducând la rezolvarea acestor situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care piața specifică le recunoaște ca pe o sarcină suplimentară.</p> <p>Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, sau prelungirea lor până la amplasament este posibilă egal și fezabilă economic, participarea pe piața lor poate fi cea mai bună soluție și ca pe o sarcină pl. rezolvarea creșterii, nu necesare costuri suplimentare.</p> <p>Co. A: utilități la limita proprietății - similar Co. B: utilități la limita proprietății - similar Co. C: utilități la limita proprietății - similar Co. D: utilități la limita proprietății - similar</p> <p>Nivelul ajustărilor este cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare echilibrată față de cea de care dispune proprietatea subiect.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b></p> <p>Diferențele dintre dimensiunile terenurilor și amplasamentele pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și forma terenului asupra valorii proprietății este mai puțin evidentă decât în cazul terenurilor. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o măsură ideală, optimă sau dintr-un raport larg între mijloc, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabililor formează o diferență față de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.</p> <p>A: regulată, 1 deschidere B: regulată, 1 deschidere C: neregulată, 1 deschidere - inferior (10 %) D: regulată, 2 deschideri - superior (2 %)</p> <p>Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.</p>			
<p><b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL</b></p> <p>Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demontarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.</p> <p>Amplas. nivelul ajustărilor este cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demontabile.</p> <p>Co. A: nu este cazul - similar Co. B: nu este cazul - similar Co. C: nu este cazul - similar Co. D: nu este cazul - similar</p>			

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

**V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**  
**Valoarea nu este afectată de T.V.A.**

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/hPppzcJ8rLf7phgy5>

**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

www.publi24.ro



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Ramnicu Sarat cartier bariera Focsani vizavi de statia pezo Fetrom str.Oltului nr 18 ( 100 m terenul de teren). Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizate constructie. Suprafata 300 m Utilitat: Gaze trase la poarta Apa + Canal curent electric poarta

Viz detalii pe [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro)

0767464500

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791gdg9i1ffi29f6858g.html>

50 E/mp, Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18, similar, 300 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

15/07/2018

Buna ra intereseaza clienta dumneavoastra. Mai este valabil?

4. Anunțul este ?

Contactati vânzătorul

Realizați

1. Titular: 507

2. Adresa

Valentin

5. Adresa email  
 Vezi toate anunțurile

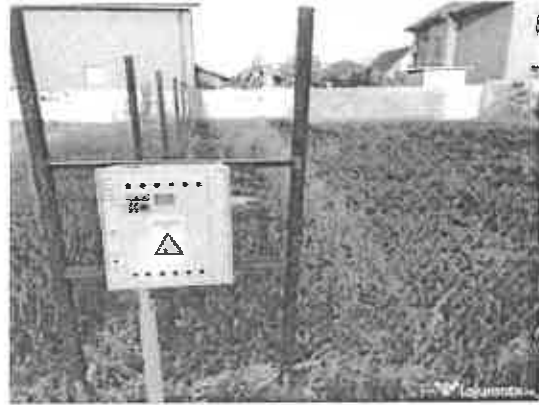
6. Urmareste

Distribuie anunțul pe





Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA

Proprietar

+40 737 967 155

100.000 €

Descriere

Catalin

**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**

Adresa

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

Etichete

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4bv.html>

34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766433320



Salvează anunțul în favorite

Amintă-mă că mă interesează oferta  
cumneavastă. Mi-e foarte răbdătoare

Amintă-mă că mă interesează oferta

Contactează vânzătorul

Amintă-mă că mă interesează oferta

Amintă-mă că mă interesează oferta

Amintă-mă că mă interesează oferta



Ionuț Poparian

Amintă-mă că mă interesează oferta  
Amintă-mă că mă interesează oferta

Amintă-mă că mă interesează oferta

Distribuie anunțul pe



Amintă-mă că mă interesează oferta

Descriere

Vând teren intravilan în cartier Sarbi, suprafață 227mp, situat în Râmnic, Satul cabaneli Sarbi, mai multe detalii la telefon

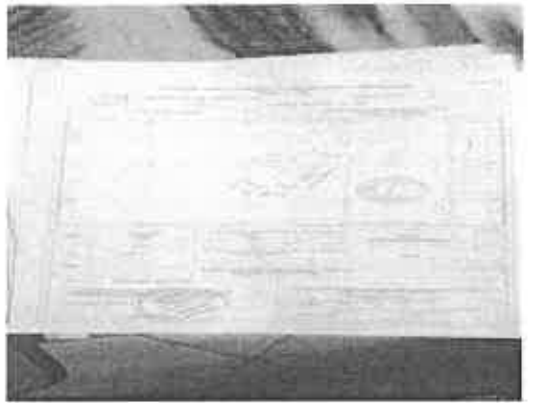
Venii detaliat pe [0766433320](tel:0766433320)

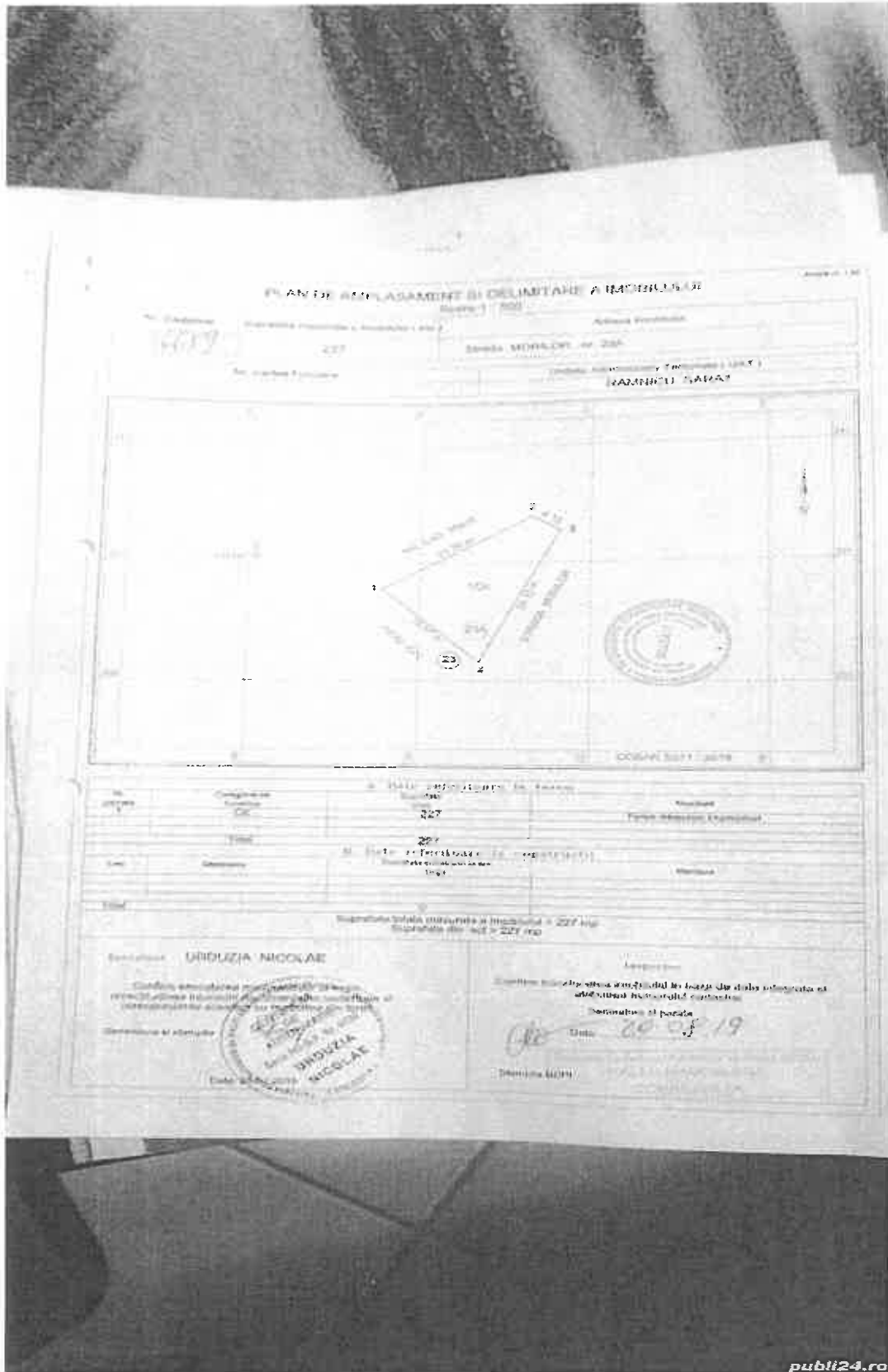
0766433320

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830#d8042df7#eie9fd2f316040375i.html>

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0766829948

Pe strada Bradului, Sarat



Descopera mai multe despre acest teren

Suntă-mă interesează oferta dumneavoastră. Nu este valabilă?

Adauga favoritelor

Contacteaza agentul

Comparta

Publicat de

Publicat de

Papalici Alexandru

Comparta oferta ta sau trimite un mesaj

Comparta

Distributie anuntul pe



Descriere

terenu este rural bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina pretabila pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
 -strada sunt asfaltate  
 -raspunde de canalizare si gaze  
 Pentru a vedea planul si situatia la  
 sa.

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

0766829948



700 Vile Și Apartamente

Amplasare: Ofertă de preț

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0ee38e4.html>

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

Foto din anunt





## 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. 32805 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132700
Zile	27
Luna	09
Anul	2023



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7429  
Nr. cadastral vechi: 6223

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17, Ud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32805		300	Teren împrejmuit

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA	
B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7429 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin tara 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 Inkabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 407B, dobandit prin tara titlu	A1
<b>101265 / 27/07/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 35, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
B3 Se noteaza actualizarea categoriei de folosinta si a adresei imobilului	A1
<b>C. Partea III. SARCINI</b>	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

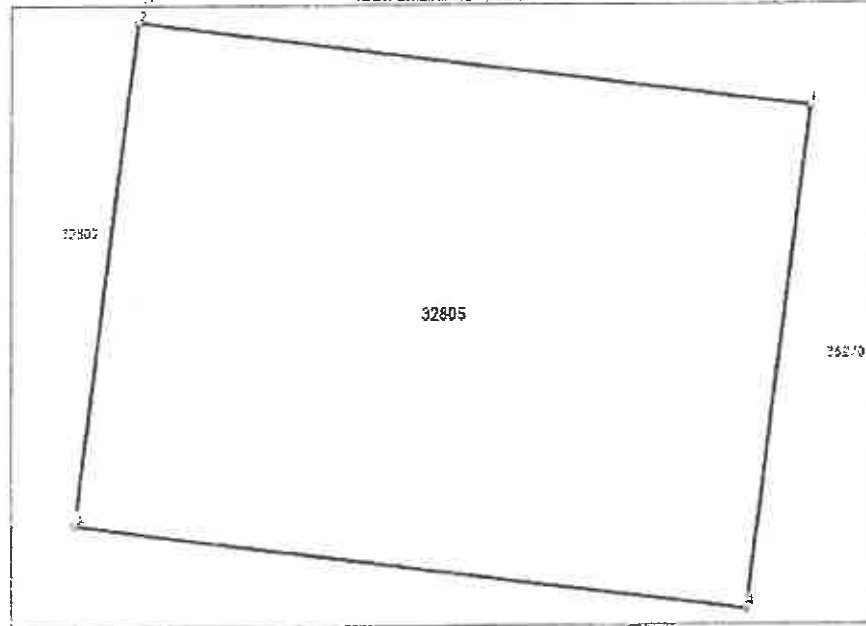
Carte Funciară Nr. 32805 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32805	300	

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

## DETALII LINIARE MOBIL



## Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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. 32805 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 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.

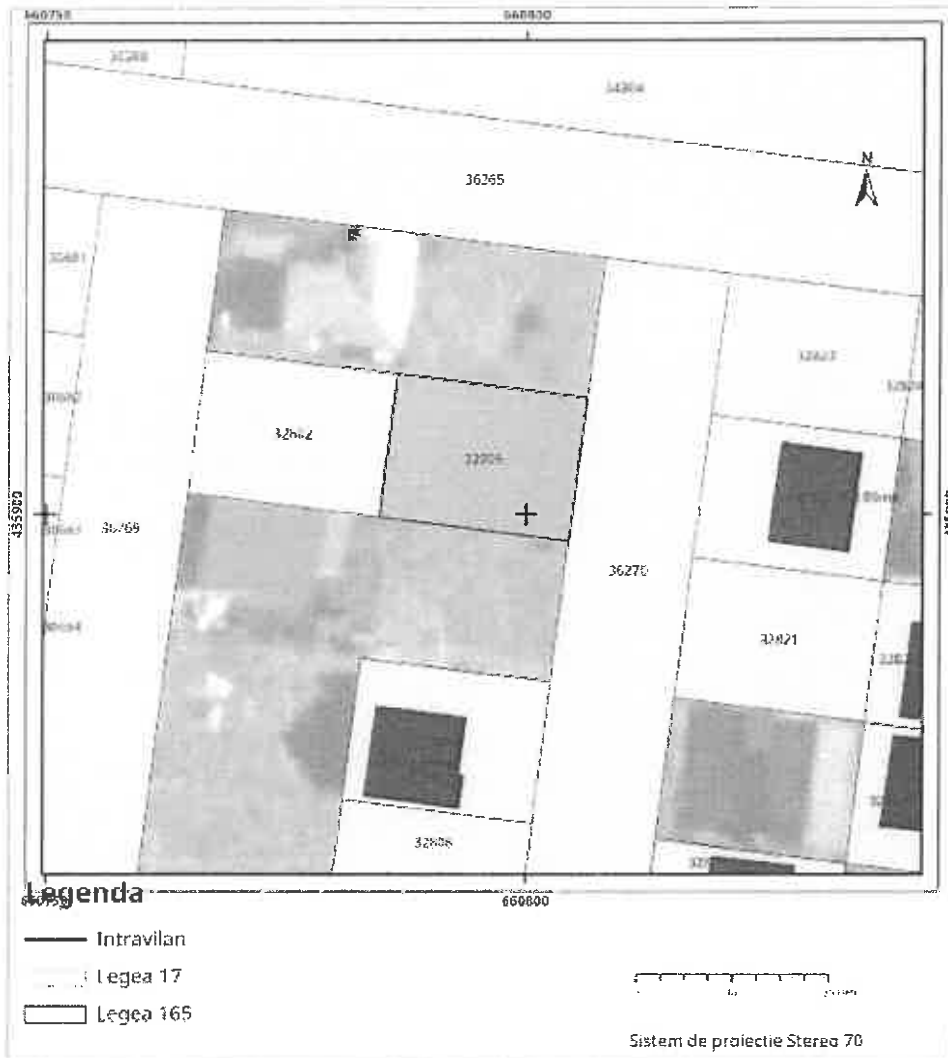
Data și ora generării,  
27/09/2023, 13:04



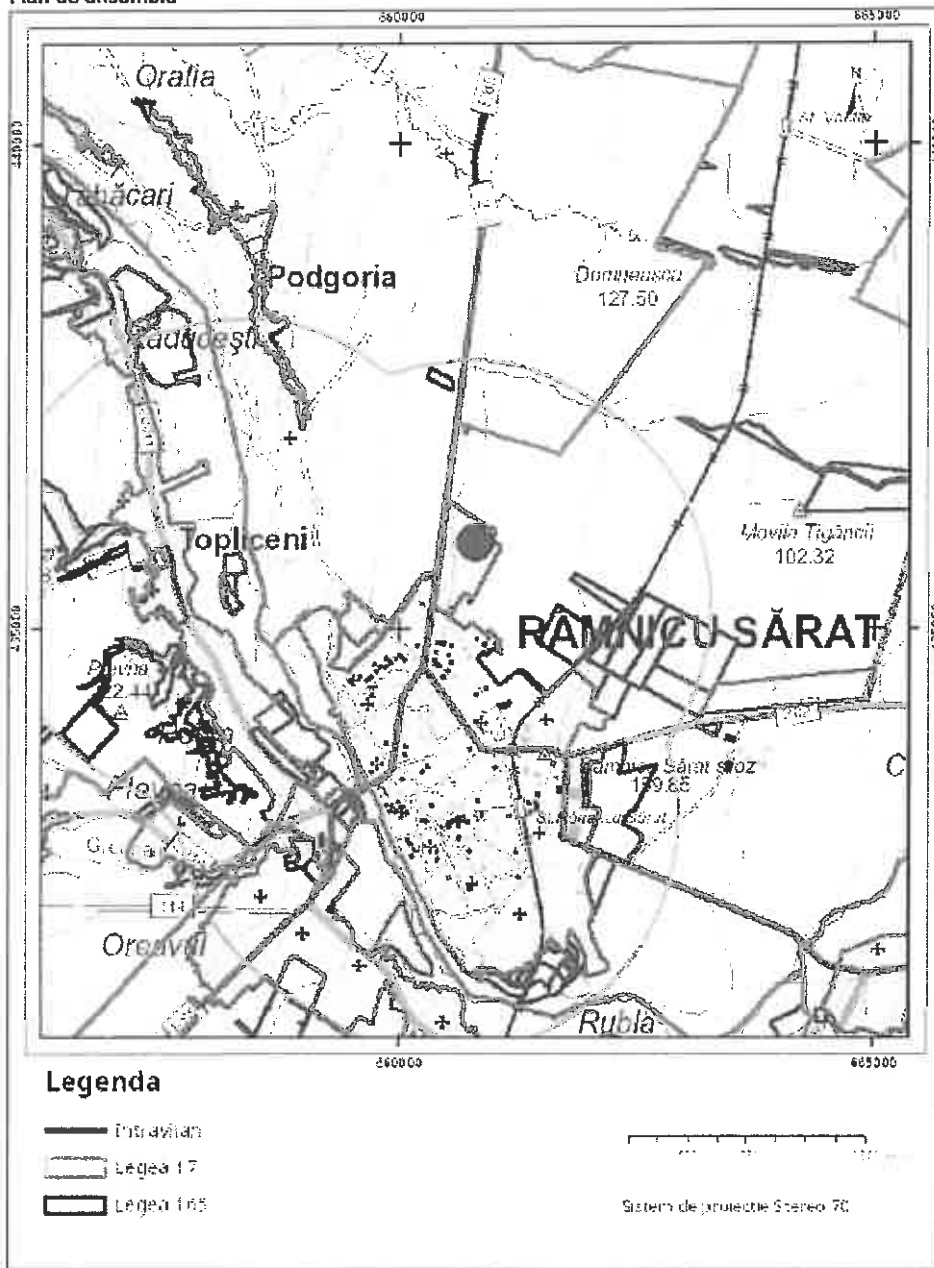
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare 3015964568	<b>EXTRAS DE PLAN CADASTRAL</b>	
	pentru imobilul cu IE 32805, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17	
	Nr. cerere	43209
	Anul	2023

Teren: 300 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp  
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-07-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:08

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 63383 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
 reprezentat prin primar Cirian 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. 63383 din 18.10.2023  
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani parcela nr. 91 (strada Dimbovitei nr. 17) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau  
 identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7429 /Nr. C.F. nou 32805 /Nr. cadastral  
vechi 6223 /Nr. cadastral nou 32805

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 PUZ. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren curti constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
Lu din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Tocusești.  
**Permisivitate se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M înscrisă în scopul de construire: intravilan, cuplat sau izolat**  
**clădirii construite în regim intravilan și cuplat pe loturile laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de entri care vor**  
**înfronța fațadele spre ambele străzi spațiile neconstruite și amenajate de acces și tranșee de garaj vor fi planșate cu gazon și cu un**  
**arbură la fiecare 100 mp**

**Condiționari și restricții:** Regimul de alimentare a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul și alinierea și strada  
 nou creată iar locuința se va alina la minimum 3 m față de aliniament.

Elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu mobilele învecinate: clădirile se vor înscrie în caracterul  
 general al zonei se interzice folosirea orbeșă a materialelor și a tehnici structurale de aliniament pentru acoperirea acoperișilor, garajelor și  
 anexelor înălțimea maximă admisă: regimul de înălțime max P+1+M (Hmax=16 m) S<sub>max</sub>=300 mp POTmax=35% CUMax=1.05 Echivalență  
 cu înălțime: la clădirile dispuse pe aliniament învecinate barajelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub tranșeele și va asigura în  
 mod special evacuarea rapidă și corespunzătoare a apelor meteorice în rețeaua de canalizare învecinate pentru electricitate, gaze și telefonie  
 vor fi realizate subteran. Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcajele necesare în zona: șanțelă care asigură un acces carosabil  
 de minimum 3,0 m lățime dintr-o circulație publică staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcerii învecinate cu solul în  
 condiționare, gaze și energie electrică circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dimboviței Mod de execuție: în regim proprie sau  
 cu o vecinătate autorizată

**Obligații/construcții de natură urbanistică și tehnică conexă ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. et. sc  
 vor include în vederea obținerii autorizației de construire/definiție vor fi elaborate și prezentate conform conținutului cadru din anexa nr.  
 1 a Legii nr. 350/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată și referințele de verificare ale documentațiilor tehnice  
 în baza Legii nr. 10/1999 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiect  
 conform H.G. nr. 925/1999 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și execuție tehnică de calitate a proiectelor, a executării  
 lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată asigurarea accesului auto și pietonal la stradă asigurarea suprafețelor minime de  
 spații verzi și plantate conform H.G. nr. 325/1996 se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a tranșeelelor și  
 distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și  
 vor respecta regulile de înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 1196/2014 învecinatele și aliniamentele vor fi transparente, iar  
 cea spre limitele laterale și posterioră va fi opacă înălțimea maximă 2,0 m învecinatele și aliniamentele vor fi transparente, iar  
 situațiile date 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 se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1) art. 18 alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind normele  
 energetice a clădirilor documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecturii din România  
 conform H.G. nr. 932/2010 pentru situațiile care necesită demararea la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și  
 Extindere P.U.Z. cartier Bariera Tocusești beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizării și aprobării  
 unei documentații de urbanism tip P.U.Z sau P.U.D care să reflecte necesitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor  
 Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului actualizată

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

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI/TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805**

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

Certificatul de urbanism nu face loc de autorizare de construire/definiție 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 definiție - solicitantul se va  
 adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA  
 PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI, str. Ștefan cel Mare de la Brâncuși nr. 3, București, cod 060018.**

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/necadrarea proiectului investiției  
 publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră  
 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 emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului  
 stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al furnizării 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 în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea  
 evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării 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 menținerea cererii pentru autorizarea executării  
 lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul demarării 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 insuita de urmatoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) envada 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 prevederilor art. 9 din lege.

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 - *Disrigaz Sud Retele Buzau*       \_\_\_\_\_  
 canalizatie - SC *Compania de Apa SA*       telefonizare - *Orange Communications*  
 alimentare cu energie electrica - *SDEE Buzau*       salubritate - *SC RER Ecologie Service SA*  
 alimentare cu energie termica       transport urbane - *SC TLG SA Rm. Satet*

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - *ISU Buzau*       protectia civila - *ISU Buzau*       sanatatea populatiei - *DNP 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/acel administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

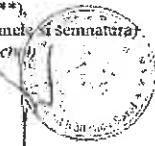
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010 publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale anunturilor de taxe (copie)

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

PRIMAR\*\*\*,  
 (functia, numele, prenumele si semnatura)  
*Ciriac Sorin Falcoiu*

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
*Vagari-David/Manuela*

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

*[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 26.10.2023

1/4



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 Căritantei 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:  
- Consiliul 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-sef sau "pentru arhitectul sef" 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)

PRIMARIA MUNICIPIULUI	
RM. SARAT	
Intrare Nr.	36404
Ziua	16. luna 06. Anul 2023

Nr. raport: 16.11 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului,  
nr. 95, 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. 95, 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

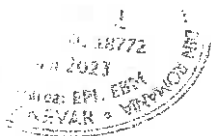


## Cuprins

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

## 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. 95, 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	35,51 ml la str. Oltului		
Suprafața teren	exclusiv	1.652 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>44.600</b>	<b>EUR</b>	<b>220.047</b> <b>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. Oltului Drum neasfaltat 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 Mihai Enigel*

## 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:

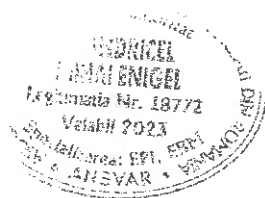
- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă 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



### 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. Oltului, nr. 95, 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 30360 (nr vechi 4218), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 30360 ( nr vechi 4105).</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 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 37498/23.03.2023.</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, această 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 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 37498/23.03.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 1.652 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la E- str. Oltului, nr cad 32557; la N- nr cad 30359, la V- nr cad 30352, La S- nr cad 32615; situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzau, nr. cadastral 30360, înscris în CF 30360, 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:  $S = 1.652$  mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,51 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

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

E85	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. 66 din 06.06.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE \*\*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) J.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Călin 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 \_\_\_\_\_, 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. Olutului, nr. 78,80,82,84,95, str. Sireniului, nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_  
sc. \_\_\_\_\_, ct. \_\_\_\_\_, 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 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 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 Focșani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:  
Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Bariera Focșani:  
*Terenului se pot realiza toate tipurile de constructii cu scutirea de la unitati industriale, depozite, prestari servicii si activi  
comerciale (scuti firme, spatii comerciale specialitate, alimentatie publica, activitati asociate de prestari servicii, orice tip de  
constructii si amenajari care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice, constructiile vor avea volum simplu  
si nivel formativ in caracterul zonei  
Condiționarii și restricțiile sunt: tipurile de constructii permise, cu condiția respectării cerințelor de utilitate publică pentru  
tehnicomedietice sau vor de servicii, nuce parcuri si a cerințelor LEI nr. 10/1995 privind regimul, stabilirea, sigetarea in  
exploatare, restitua in fac protectia impotriva degajarii de gaze, sanatozeste comentor si protectia mediului interdictii permanente  
constructii si amenajari incontrolabile cu luajul sau dominant al stabilite pentru zona rezistiva prin PUZ aprobata sau de drumuri  
publice si ininteric amplasarea catii drumului publice si activitatilor care prin natura lor, au un aspect desazobabil, omplinarea sau de  
aliniament; cladiri vor fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata, alinierea la limita intinsei nu va  
afecta sretadania pietonala sau carosabila inaltinea maxima admisa: conform necesitatii tehnice si normelor speciale se propune un  
regim de inaltime max P+3 /procentul de acoperire a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate realizat cu calitatea a cont  
cu a stabilire, circulatiei pietonilor si autovehiculelor; se vor face din strazile: Crisului, Olutului, Sireniului si Tarnavei mod de amenaja  
si a stabilite autorizata in domeniul sau in regio proprie  
**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si functionala conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatia tehnica D.T. ea se va  
realiza 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 executării lucrărilor de construcții, actualizată referențele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii  
nr. 10/1995 sau în cele carepunătoare corințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectii si precizate in proiect compozit H.G. nr.  
923/2023 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si experizare tehnica de calitate a proiectelor si executiilor lucrărilor si a  
constructiilor complete si inaltinea de asigurare accesului si pietonal la strada asigurarea sigurantei minimale de spatii verzi si  
plantate conform H.G. nr. 523/1998 se vor respecta prevederile privind distanta minima între constructii, a retragerilor si distanțelor  
obligatorii la amplasarea constructiilor sau de protejia si ce se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil;  
se vor respecta rezultate de insusire prevazute de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 11220/01 impozitarea si aliniamentu va fi  
transparenta, iar cea sivr limitile laterale si pozitiunea va fi avuca inaltinea maxima 2,0 ml acordati amenajarii al. vechilor, care  
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. (1) din Legea nr. 372/2005  
privind reorganizarea energetica a cladirilor documentatia tehnica va fi insoțita de doavda inregistrării proiectului la Ordinul Arhitecturii  
din Romania conform prevederilor H.G. nr. 932/2010 pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de  
urbanism PUZ cartier Bariera Focșani proiectat anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii avizării  
si aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea, autorizării directe a investitiilor conform  
prevederilor Legii nr. 358/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului actualizata.***

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

PENTRU INFORMARE

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

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

4. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii - de construire/de destinatie - solicitantul se va  
adresa autorității competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE , AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI , AGENTIA  
PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Romaniei 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 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 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 primă 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 (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii 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 = unilaterală: 35,51 ml la str. Oitului (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 Sarat, 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, instituții 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 Sarat, 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, 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 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 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 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, 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.

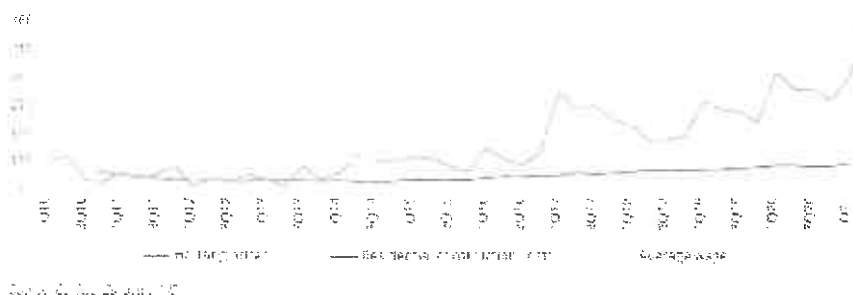
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoara 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 „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?



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 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 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 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	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	1652 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. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sarat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, 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)	1652 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. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 95, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	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
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1652 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
DESTINAȚIE (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>		<b>27 €/mp</b>	<b>44.600 €</b>		<i>echivalent a</i> <b>220.047 lei</b>
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		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/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal 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, RESTRICTII LEGALE (reglem. 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 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 comparabilei sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal 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, 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 (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/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal 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, 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 (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 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/topografie, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul stradal 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, RESTRICTII LEGALE (reglem. 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.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând 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:

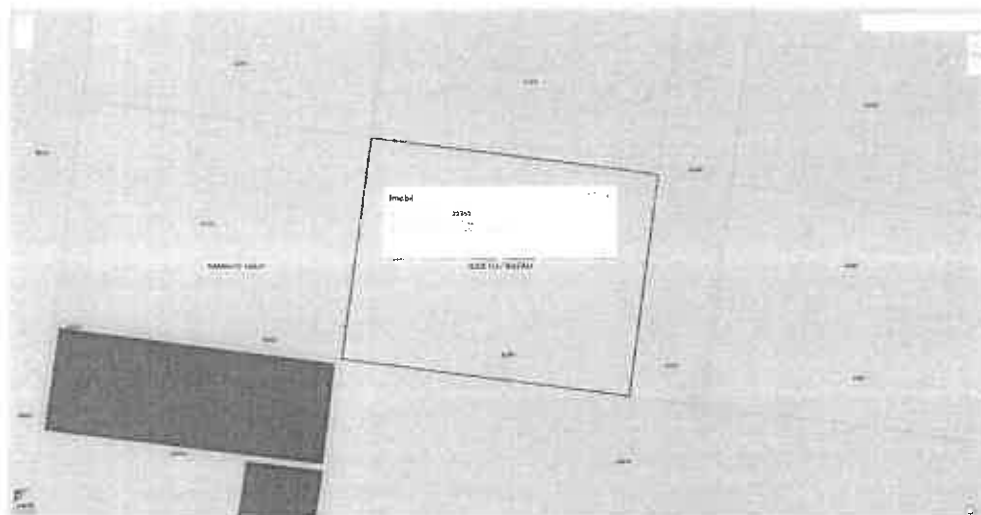
Acces /vecinatati



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)**

Detale proprietate

Tranzactie:	<b>Vânzare</b>
Tip proprietate:	<b>Teren intravilan</b>

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDgy4by.html>

Etichete

Contacte (1) +

**Proprietar**

**+40 737 967 155**

Adaugă în 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

0214034350

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

0214034350

Fa oferta

Vizualizari: 394

Raportaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Adauga anunt

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 E65, la iesire din orasul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei constructii demontabile. Ideal depozite, benzinarie, mola!

Tel. :

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

0214034350

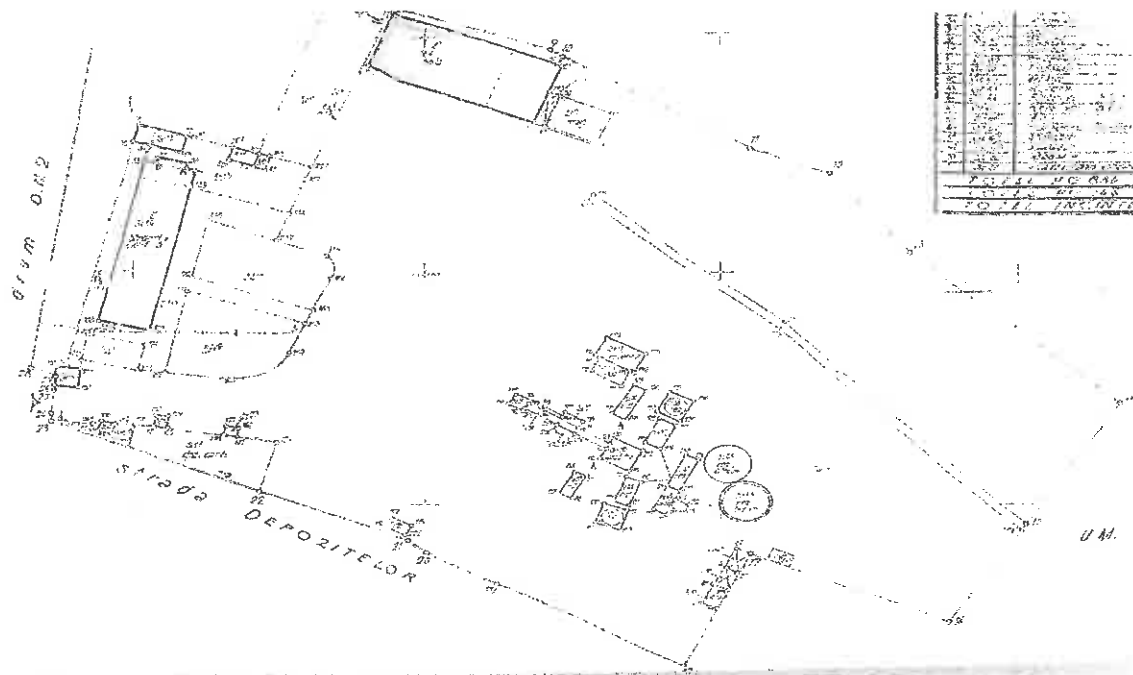
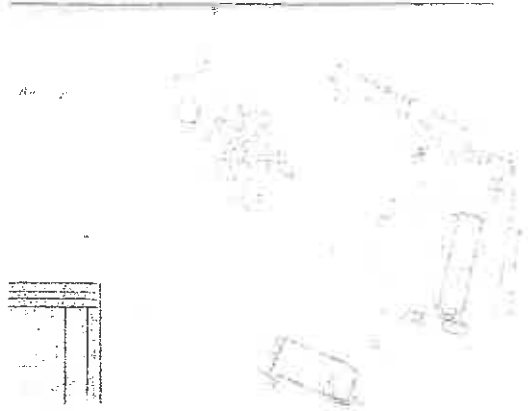


<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau/25e833id173e7e9h28e1f8de909313h.html>

<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

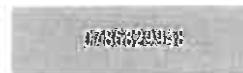
-terenul este numai bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina prietnica pentru gospodari  
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod, aproape de Noua lei  
 -strazile sunt asfaltate  
 -dispune de canalizare si gaze  
 Pentru a vorbi puteti sa sunati la:  
 sau

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



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-ptr-casa/ anunt/ vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586008e7757d5f81e08e0e3814.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



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?



Fa oferta

Vizualzari: 106

Raporteaza



Papalci Alexandru

Telefon validat  
 Vezi toate anunturile



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 €** Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica    Extravilan / 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 nrl, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 232928799

Vizualizari: 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

Prima publicare: aprilie 2014  
Ultima publicare: iunie 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.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



PUBLICITATE



## Anexa nr. 5 – Documente

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

ANCIPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30360 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 37498  
Zile 23  
Lună 03  
Anul 2023



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa. cf. L  
455/2001 si eIDAS

## A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4218  
Nr. cadastral vechi: 4105

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30360	Den acte: 459,100 Masurata: 1.652	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 B.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocoal nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1
1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT</b> , în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	

## C. Partea III. SARCINI.

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

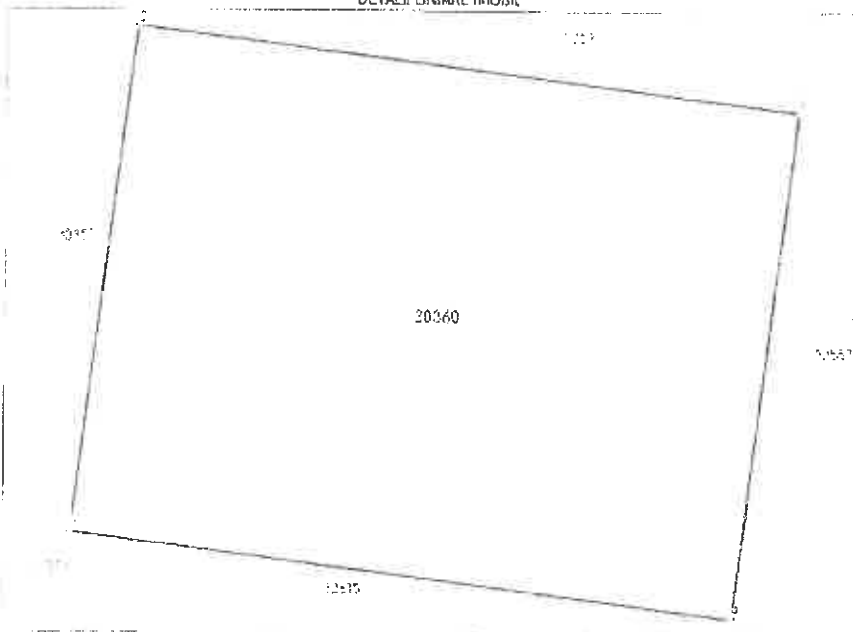
Carta Funciară Nr. 30360 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. I La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)**	Observații / Referințe
30360	Din acte: 459.100 Măsurată: 1.652	

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

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C.F.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.652		17		

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	46,607
2	3	35,509
3	4	46,508
4	1	35,519

\*\* 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. 30360 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,  
DUMITRU OGLODEANU

Referent,

Data eliberării,  
01.04.2023

(părita și semnătura)

(părita și semnătura)

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 3241 din 16.06.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 16.06.2023.

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, 4252, 4250, 4238, 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

14

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Barzei Locesani.

Permisul se va realiza toate tipurile de construcții cu destinație de: scutaj industriale depozite, prestari servicii si dotari complementare isăzii teras spații comerciale servicii alimentare publica operarea unităților de prestari servicii utile pe de constructii si amenajarii care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice consecutivă vor avea o bună șină și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționari și restricții: toate tipurile de construcții urbane, cu condiția respectării serviciilor de utilitate publica prestare pentru toate tehnico-edilitare sau cai de comunicație radiere precum și a exigențelor Legii nr. 106/1995 privind rezistența, stabilitatea, siguranța în capătare rezistența la foc protecția împotriva zgomotului, sanătatea oamenilor și protecția mediului, interdicții permanente, construcțiile și amenajările incompatibile cu natura și domeniul stabilit pentru zona respectivă prin PUZ, amplasarea tate de drumurile publice, se interzice amplasarea către drumurile publice și acțiunilor care, prin natura lor, au un aspect derogabil amplasarea și înălțimea: clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase în funcție de soluția arhitecturală adoptată, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulația pistonala sau caravabilă înălțimea maximă admisă conform necesităților tehnice și normelor specifice se programe în regiile de înălțime etc. Pe 3 înălțimile de ocupare a terenului se stabilesc în baza unui studiu de fezabilitate tehnica cu utilizarea a panou și înălțimile circulația pistonala și autovehiculelor: se vor face din șirurile: Circului, Oludiu, Sietudiu și Teravetului și de execuție, cu o secțiune autorizată în domeniul său în regim public

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentația tehnică D.T., ce se va realiza și vederea autorității autorizate de construire va fi elaborată și prezentată conform condițiilor cuprinse în anexa nr. 1 la Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată; reglementările de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 106/1995 vor fi cele corectivate care ținând cont de aplicabile stabilite de proiectant și program în proiect conform H.G. nr. 928/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnica de calitate a proiectelor, a executării lucrărilor și a construcțiilor, completarea și actualizarea asigurare acces auto și pistonala în strada asigurarea siguranței minime de spațiu verde și plantare conform H.G. nr. 225/1996 se vor respecta prevederile privind siguranța minime mare constructii, a retragerilor și distanțelor minime la amenajarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform prevederilor art. 612, art. 616 din Codul Civil se vor respecta regulile de insurire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 împiedicându-se aliniament cu și înălțimile, iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi ocazional înălțimile maxime 2,9 ml. acordată autenticitate și validității este obligatorie pentru situațiile prevăzute de art. 27, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 30/1991 și de art. 612 Cod Civil se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 16, alin. (1) și art. 17, alin. (1) din Legea nr. 322/2001 privind autonomia energetică a clădirilor documentația tehnica va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 232/2010 pentru situțiile care reprezintă derogari de la prevederile documentației de urbanism PUZ cartier Barzei Locesani prevăzute astfel încât, fiecare va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării, emiterea și aprobarea acestor documente de urbanism în PUZ sau PUS care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor emigrare prevederilor Legii nr. 30/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată.

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

**PENTRU INFORMARE**

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

Certificatul de urbanism: nu ține loc de autorizație de construire/destinație și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul clarității 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 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 informație, 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/incluzarea proiectului în categoria publică/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 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 prezentei cereri de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului investiției și stabilirii demersului procedural de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adevărată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului și/sau a cererii de vedere și autorității competente pentru protecția mediului

se stabilește în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate. Solicitantul are obligația de a notifică acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la menținerea conținutului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul demersului procedural de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, are la rând obligația de a notifică acest fapt autorității administrativă publice competente

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE 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 50/199) 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-desfintare 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       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - MDE Buzau       salubritate - SC REB Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Km. Sarat

d.2) avize și acorduri privind:

siguranța la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau

d.2) 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 46 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iunie 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\*\*\*,

(numele, numele, prenumele și semnătura)

Corjen Sorin Valeriu

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele și semnătura)

prin Consilier juridic cu atribuții delegate

Scărlăuț Danian

*(Handwritten signature)*

ARHITECT SEF \*\*\*

(numele, prenumele și semnătura)

pentru Arhitectul Șef,

Șef 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



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.

4/4

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63393 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 139 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63393 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 56 (strada Timisului, nr. 30) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral  
vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cu lat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

**Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate:** cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, parajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/Hmax=10 m/ S<sub>ere</sub>=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1 2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timișului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim, pe spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/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 prevederilor art. 9 din lege.

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 Rețele Buzau     Alte avize/acorduri:  
 canalizare -SC Compania de Apa SA         telefonizare -Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau     salubritate-SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica                 transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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. I 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)

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)  
*Vagyas-Davidoiu Manuela*

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63394 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32771 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63394 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 57 (strada Timisului, nr. 32) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7395 /Nr. C.F. nou 32771 /Nr. cadastral  
vechi 6189 /Nr. cadastral nou 32771

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cu lat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/Hmax=10 m/ S<sub>ter</sub>=300 m<sup>2</sup>/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minir. de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32771**

\*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. OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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 Rețele Buzau       Alte avize/acorduri:  
 canalizare-SC Compania de Apa SA       telefonizare-Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau       salubritate-SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban-SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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. I 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)

\_\_\_\_\_

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)  
*Vagyas-Davidoiu Manuela*

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023



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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63863 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 161 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772 \*\*)

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

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/communa Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63863 din 20.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/communa  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 58 (strada Timisului, nr. 34) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772 /Nr. cadastral  
vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform  
prevederi U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

Permisuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit cu plat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/ Hmax=10 m/ S<sub>teren</sub>=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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)

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

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

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)  
*Vagyas Davidoiu Manuela*

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63366 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 142 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32777 \*\*)

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. 63366 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 63 (strada Crisului, nr. 21) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7401 /Nr. C.F. nou 32777 /Nr. cadastral  
vechi 6195 /Nr. cadastral nou 32777

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit cu plat sau izolat/cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce latadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S<sub>gren</sub>=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Crisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice 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 minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m /acordul autenticat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32777**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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. I 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)

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

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

*Cirjan Sorin Valentin*



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**

(numele, prenumele si semnatura)

*Vagyas-Davidofu Manuela*

**ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)**

(numele, prenumele si semnatura)

*Teodorescu Dragos-Daniel*

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023



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

**se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

**de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.**

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

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

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

L.S.

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

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

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

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

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

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

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

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63367 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 63367 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 62 (strada Crisului, nr. 23) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7400 /Nr. C.F. nou 32776 /Nr.  
cadastral vechi 6194 /Nr. cadastral nou 32776

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:  
**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S<sub>eren</sub>=300 mp/ POTmax=40%/ CUTmax=1,2/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Crisului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectelor la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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 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

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)

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

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

L.S.



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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63383 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63383 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 91 (strada Dimbovitiei, nr. 17) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7429 /Nr. C.F. nou 32805 /Nr. cadastral  
vechi 6223 /Nr. cadastral nou 32805

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren curti constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

**Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate:** cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/Hmax=10 m/S<sub>teren</sub>=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcaiele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retraverilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2,0 m /acordul autenticat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805**

\*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. OBLIGATIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

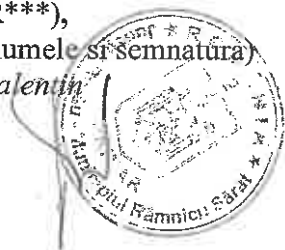
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023.



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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63368 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 145 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 6230 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63368 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 98 (strada Dîmbovitiei, nr. 3) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7436 /Nr. C.F. nou 32812 /Nr. cadastral  
6230

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren curti constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M /Hmax=10 m/S<sub>teren</sub>=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitiei /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impresmuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 6230**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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 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

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)

\_\_\_\_\_

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

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

L.S.



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

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

*h*

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

26.10.2023

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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63369 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 146 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63369 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 94 (strada Dîmbovitiei, nr. 11) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7432 /Nr. C.F. nou 32808 /Nr.  
cadastral vechi 6226 /Nr. cadastral nou 32808

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

**Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate:** cladirile se vor integra in caracterul general al zonei /se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M /Hmax=10 m/S<sub>teren</sub>=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dîmboviței /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m /acordul autenticat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/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 prevederilor art. 9 din lege.

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

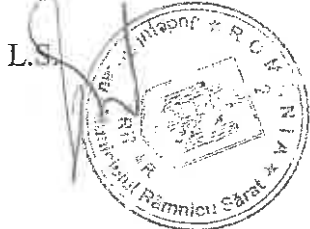
e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I 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)

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

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



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

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023



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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 6390 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 147 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743 \*\*)

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

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63390 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 29 (strada Timisului, nr. 25) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7367 /Nr. C.F. nou 32743 /Nr. cadastral  
vechi 6161 /Nr. cadastral nou 32743

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va dispune pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, varajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M / Hmax=10 m/ S<sub>teren</sub>=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1 05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4 0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerii si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2 0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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)

\_\_\_\_\_

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

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

*Cirjan Sorin Valentin*

L.S.



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

*Vagyas-Davidoiu Manuela*

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

*[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 26.10.2023

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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
Nr. 63388 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 148 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 63388 din 18.10.2023  
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 30 (strada Timisului, nr. 23) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7368 /Nr. C.F. nou 32744 /Nr. cadastral  
vechi 6162 /Nr. cadastral nou 32744

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat  
Imobilul-teren este detinut 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: teren arabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp

**Conditionari si restrictii:** Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/Hmax=10 m/S<sub>eren</sub>=300 mp/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcaiele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejmuirea spre aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani», beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip P.U.Z. sau P.U.D. care sa relementeze 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744**

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

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

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

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

**MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AG' LA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Sfantul Sava de la Buzău nr. 3, Buzău, cod 120018.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

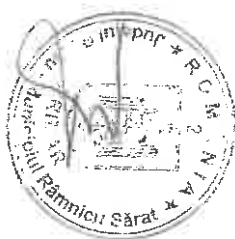
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

*A*

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 26.10, 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.

ROMANIA  
Judetul Buzau  
Primaria Municipiului Ramnicu-Sarat\*)  
Nr. 67715 din 10.11.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 163 din 10.11.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30360 \*\*)

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. 67715 din 07.11.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 17 (strada Oltului, nr. 95) nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, sau  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 4218 /Nr. C.F. nou 30360 /Nr. cadastral  
vechi 4105 /Nr. cadastral nou 30360

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:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul este format din teren detinut cu drept de proprietate

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: teren arabil

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:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

**Permisuni:** se pot realiza toate tipurile de constructii cu destinatia 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 servitutilor 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 regim de inaltime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate / $S_{\text{ere}}$ =1652 mp /echiparea cu utilitati a zonei: apa, canalizare, gaze si energie electrica /circulatia pietonilor si autovehiculelor: se fac din strada Oltului /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:** documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi, plantate si parcaje in incinta conform H.G. nr.525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii 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 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ 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 IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30360**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

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

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

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

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

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 Rețele Buzau     Alte avize/acorduri:  
 canalizare -SC Compania de Apa SA     telefonizare -Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau     salubritate-SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica     transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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. I 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)

\_\_\_\_\_

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)  
*Vagyas-Davidov Manuela*

**ARHITECT SEF \*\*\*\*\***  
(numele, prenumele si semnatura)  
*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 10. 11. 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.



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32744 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132603
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158492922



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7368  
Nr. cadastral vechi:6162

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 23, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32744		300	Teren imprejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7368 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GÜvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076. dobandit prin fara titlu	A1
<b>134223 / 27/10/2021</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 28, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	se noteaza actualizare adresa imobil	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

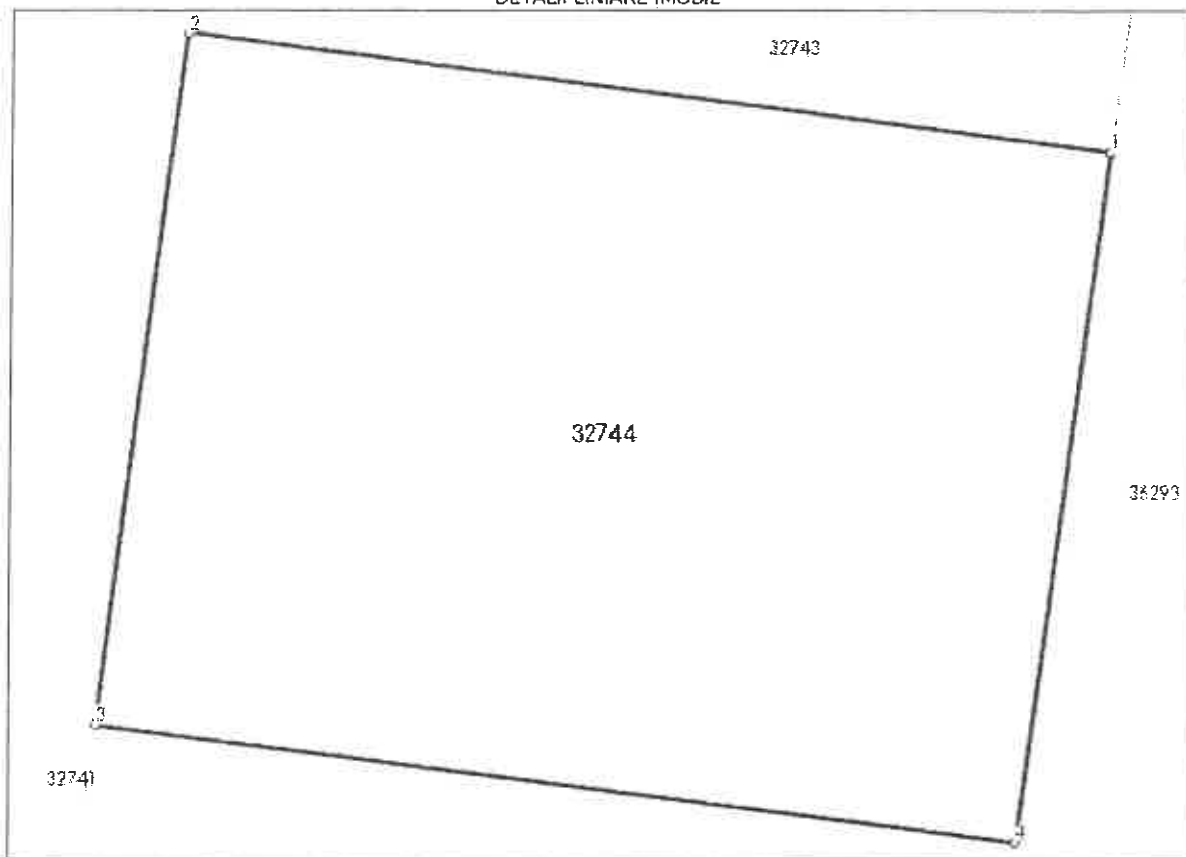
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32744	300	

\* 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	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 11:57





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32743 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132592
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158492635



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7367  
Nr. cadastral vechi:6161

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 25, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32743	300	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7367 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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
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 Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>100632 / 26/07/2021</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 27, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	se noteaza actualizarea adresei imobilului: strada Timisului nr 25	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

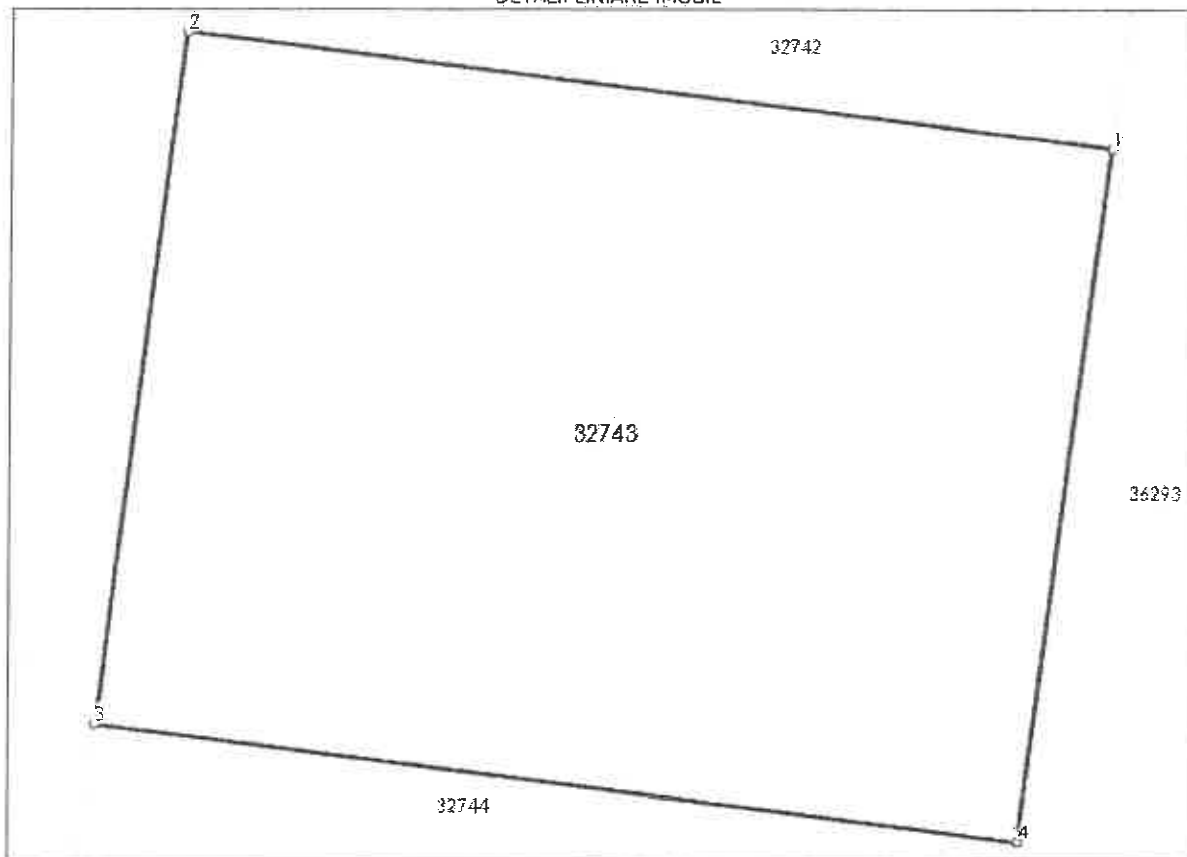
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32743	300	

\* 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	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	20.003
2	3	14.964
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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 ANCPÎ 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,**

27/09/2023, 11:51



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132611
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare:  
100158493507



### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi: 7394  
Nr. cadastral vechi: 6188

**Adresa:** Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 30, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32770	300	Teren neimprejmuit:

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>	
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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu
<b>100764 / 26/07/2021</b>	
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5	se respinge cererea
<b>134218 / 27/10/2021</b>	
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura strada si adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B6	se noteaza actualizare adresa-strada Timisiului, nr.30

### C. Partea III. SARCINI .

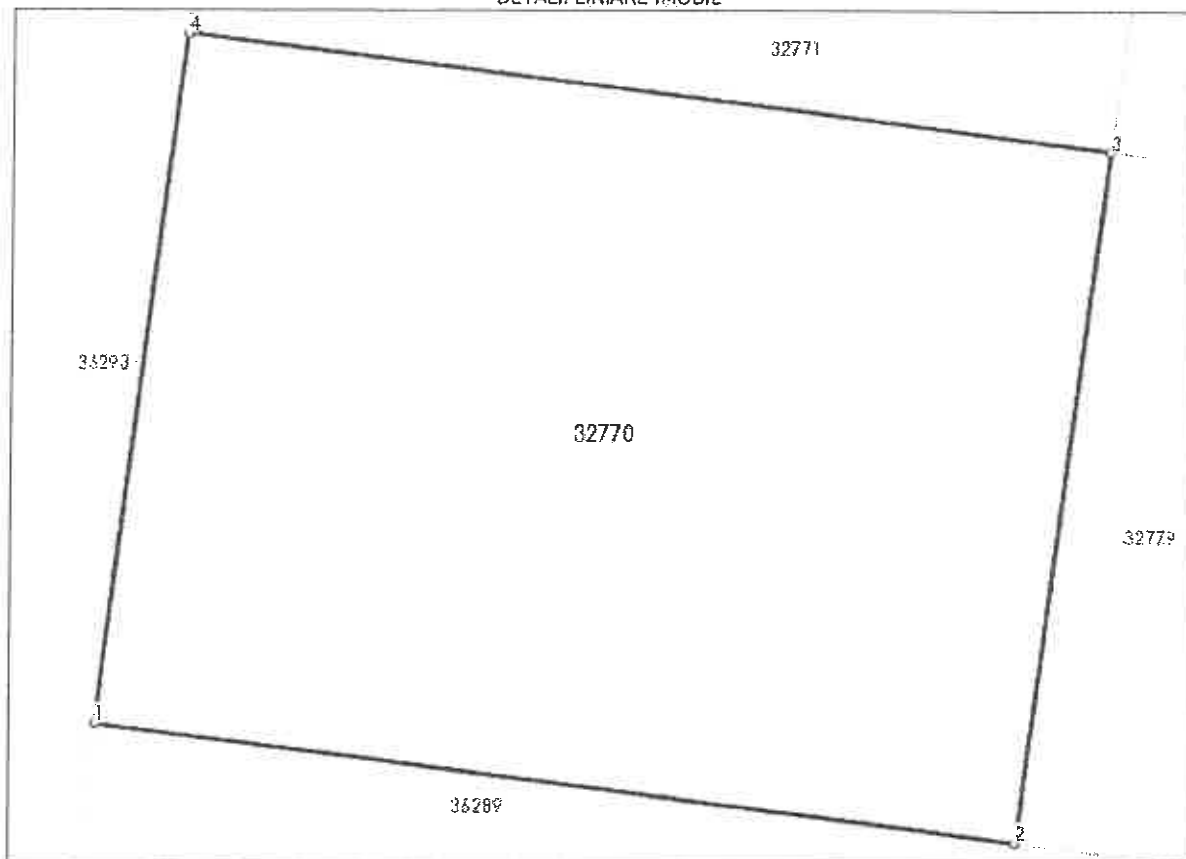
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

### Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

\* 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	300	-	-	-	

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 11:58



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32771 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132620
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158493653



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7395  
Nr. cadastral vechi:6189

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, STR. TIMISULUI, NR. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32771	300	Teren împrejmuit; gard metalic si de lemn

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7395 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale. dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol MINISTERUL APARARII NATIONALE.);	nr.13116/16.12.2004 emis de
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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>100783 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 30, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B3 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

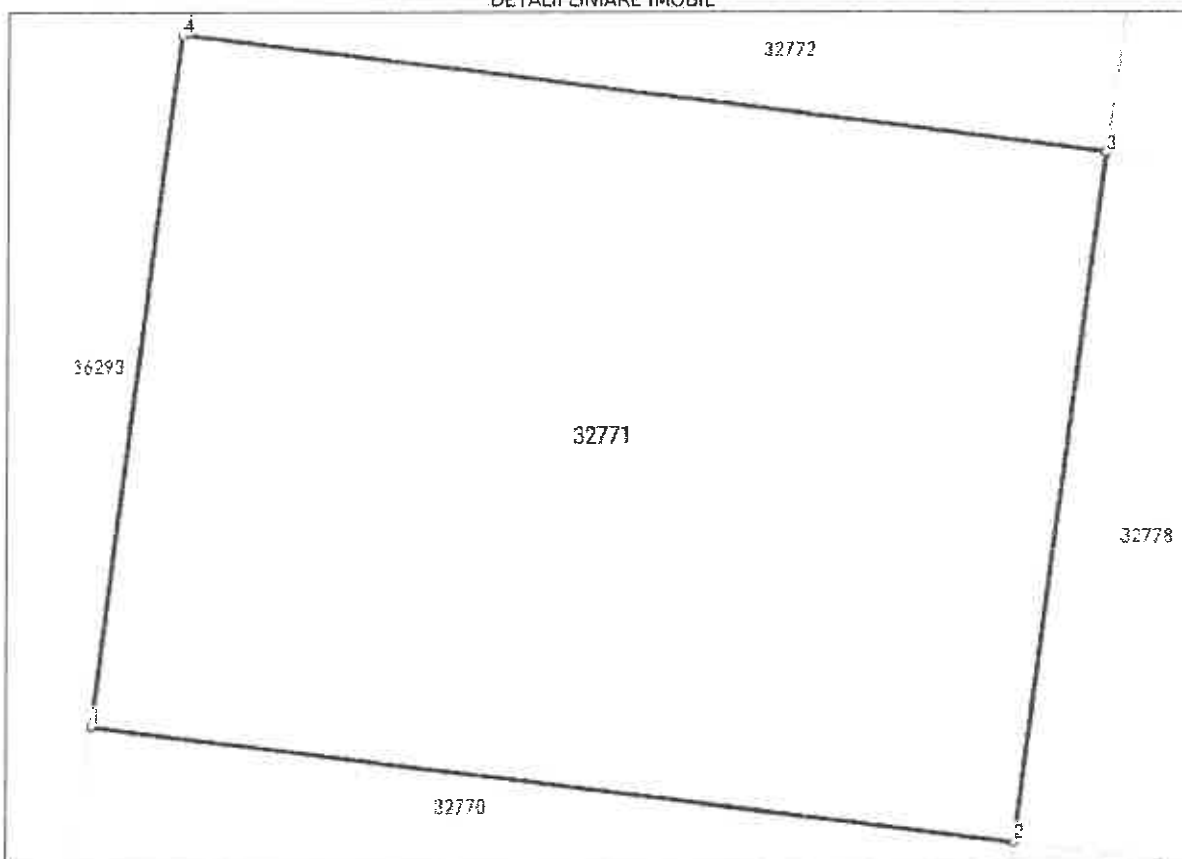
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32771	300	gard metalic si de lemn

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

## DETAII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 12:01



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132623
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158494005



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7396  
Nr. cadastral vechi:6190

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772	300	Teren imprejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7396 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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
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 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>134088 / 26/10/2021</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat:		
B6	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	

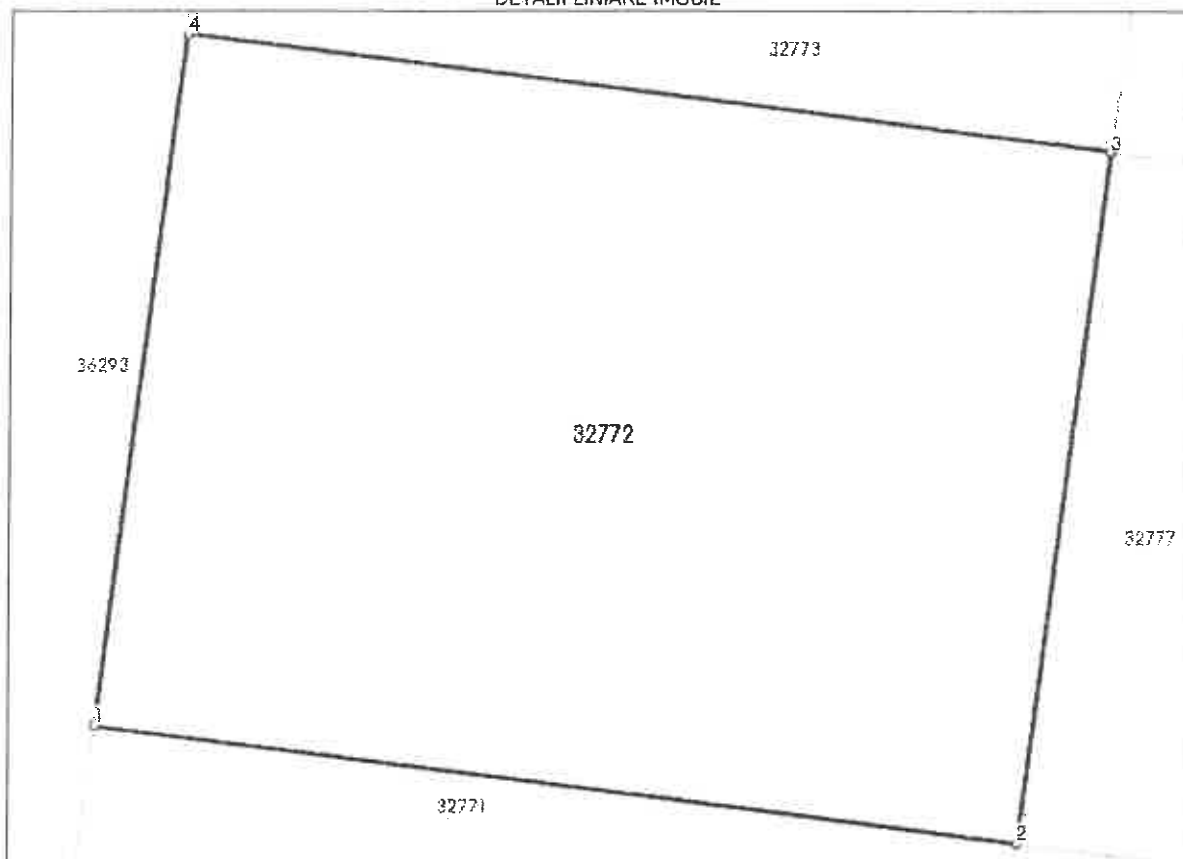
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32772	300	

\* 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	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.002
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 12:02



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32777 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132704
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158499680



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7401  
Nr. cadastral vechi:6195

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 21, Jud. Buzau, Str. Crisului

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32777	300	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7401 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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
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 0/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>100839 / 26/07/2021</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 34, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B5	Se noteaza actualizare adresa imobil	A1

### C. Partea III. SARCINI .

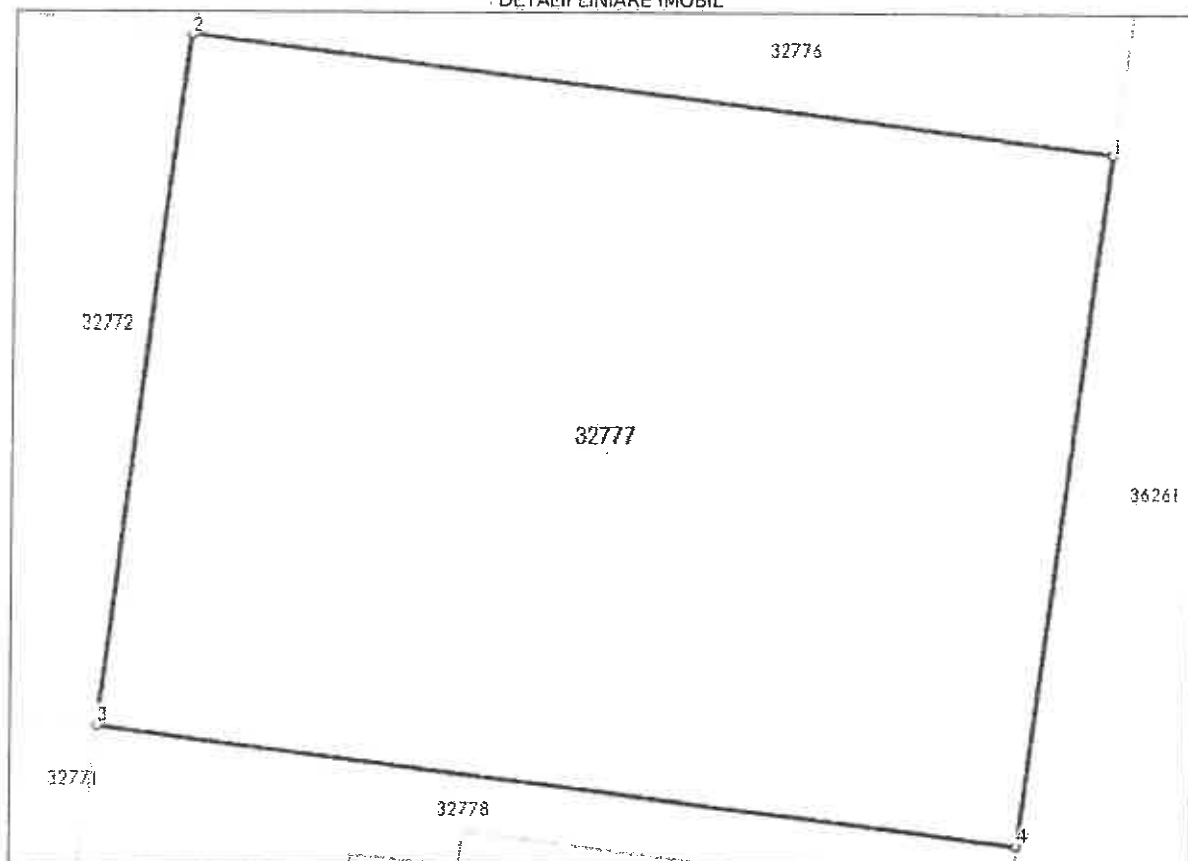
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32777	300	

\* 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	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 13:03



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32776 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132701
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100156499342



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7400  
Nr. cadastral vechi:6194

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 23, Jud. Buzau, Str. Crisului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32776	300	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7400 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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
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 Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B4	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
<b>134221 / 27/10/2021</b>		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 33, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B6	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	



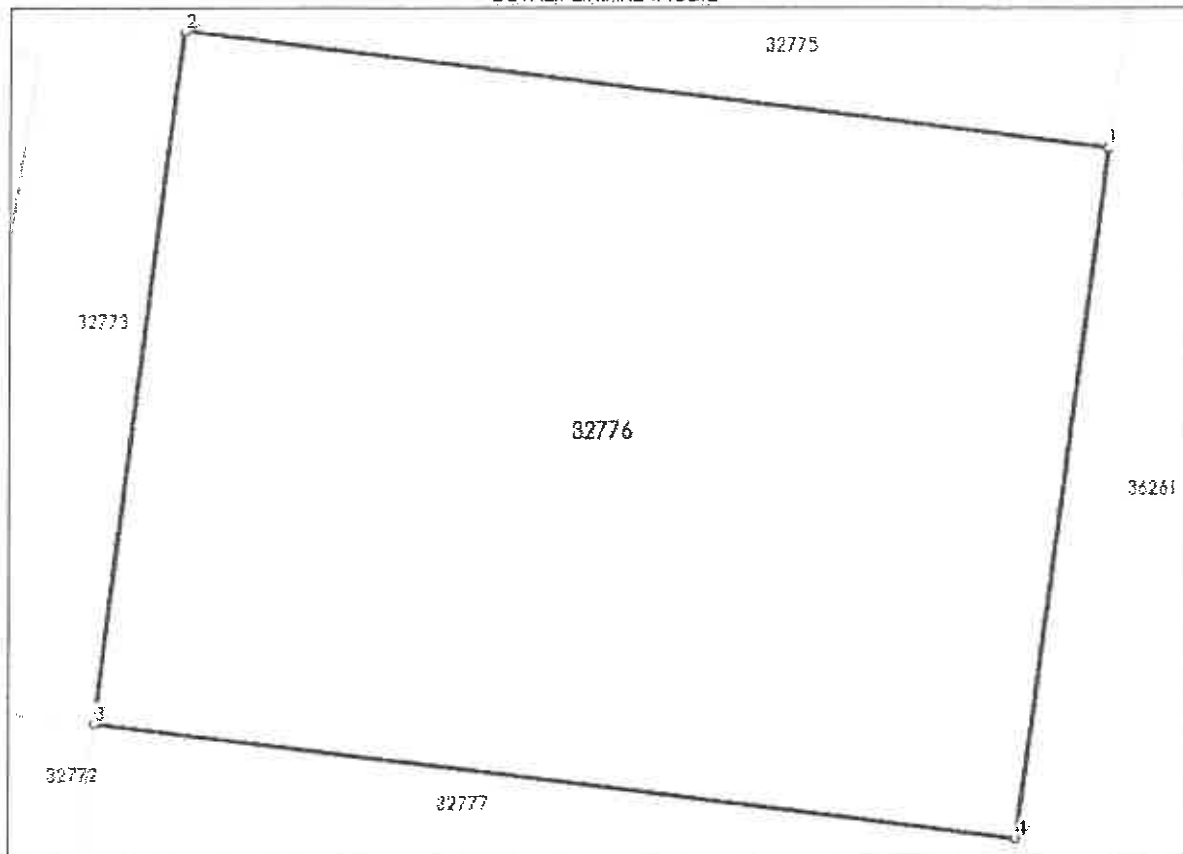
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32776	300	

\* 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	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 13:02



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L.  
455/2001 si eIDAS

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7436

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Nr. 3, Jud. Buzau, Strada Dîmbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6230	300	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b> 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
<b>41795 / 22/09/2011</b> Act Administrativ nr. 248, din 22/09/2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE;	
B5 Se noteaza scoaterea definitiva din circuit agricol a suprafetei de 300 mp	A1
<b>141607 / 17/10/2023</b> Act Administrativ nr. 579, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT;	
B7 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri 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
CAD: 6230	300	

\* 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	curți construcții	DA	300	-	-	-	

## Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	143206	21-10-2023	26-10-2023	Servicii (on-line)

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,

23-10-2023

Data eliberării,

23-10-2023

Asistent Registrator,

LUMINIȚA CIMPOERU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32808 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132713
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158499767



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7432  
Nr. cadastral vechi: 6226

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei , nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32808	300	Teren împrejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se înființează cartea funciara nr. 7432 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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 PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
<b>101262 / 27/07/2021</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 36, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat;		
B2	se noteaza actualizarea adresei imobilului: strada Dambovitei nr 11	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

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

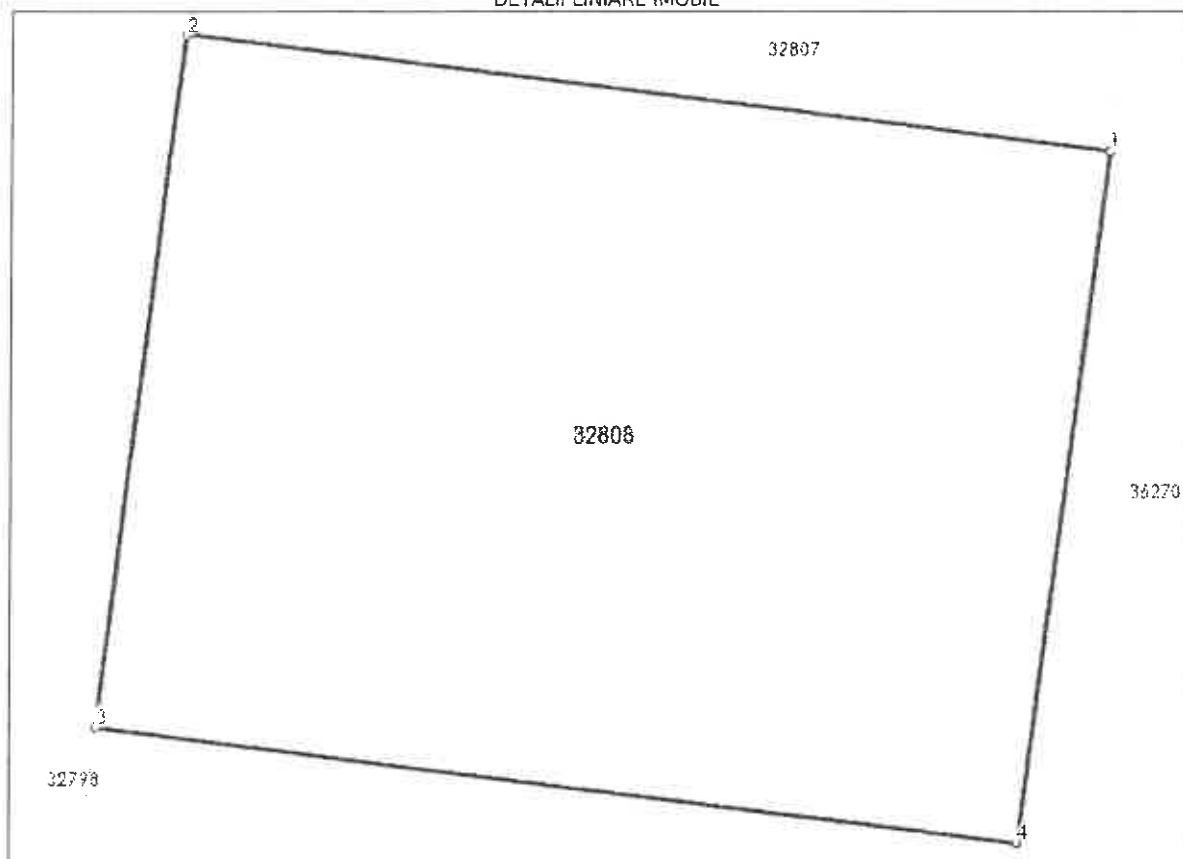
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32808	300	

\* 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	300	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 13:05



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32805 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132708
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cod verificare  
100158499980



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7429  
Nr. cadastral vechi:6223

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17, Jud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32805		300	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>40773 / 24/09/2010</b>		
Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:		
B0	Se infiintează cartea funciara nr. 7429 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 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) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , 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>101265 / 27/07/2021</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 35, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat: Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat:		
B3	Se noteaza actualizarea categoriei de folosinta si a adresei imobilului	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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

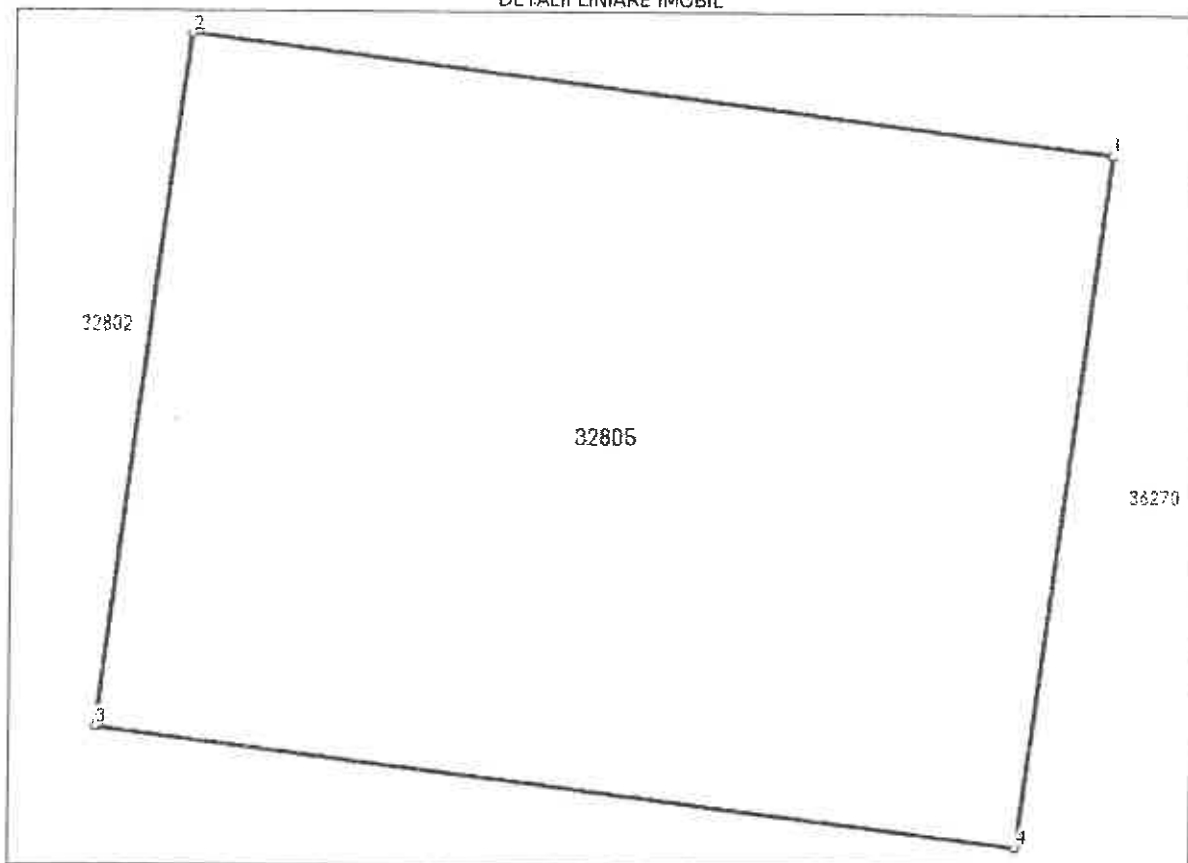


**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32805	300	

\* 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	curți constructii	DA	300	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

\*\* 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,**

27/09/2023, 13:04



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30360 Râmnicu Sărat



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4218  
Nr. cadastral vechi:4105

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Str Oltului, Nr. 95, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30360		Din acte: 459.100 Masurata: 1.652	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>53293 / 31/01/2007</b>	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

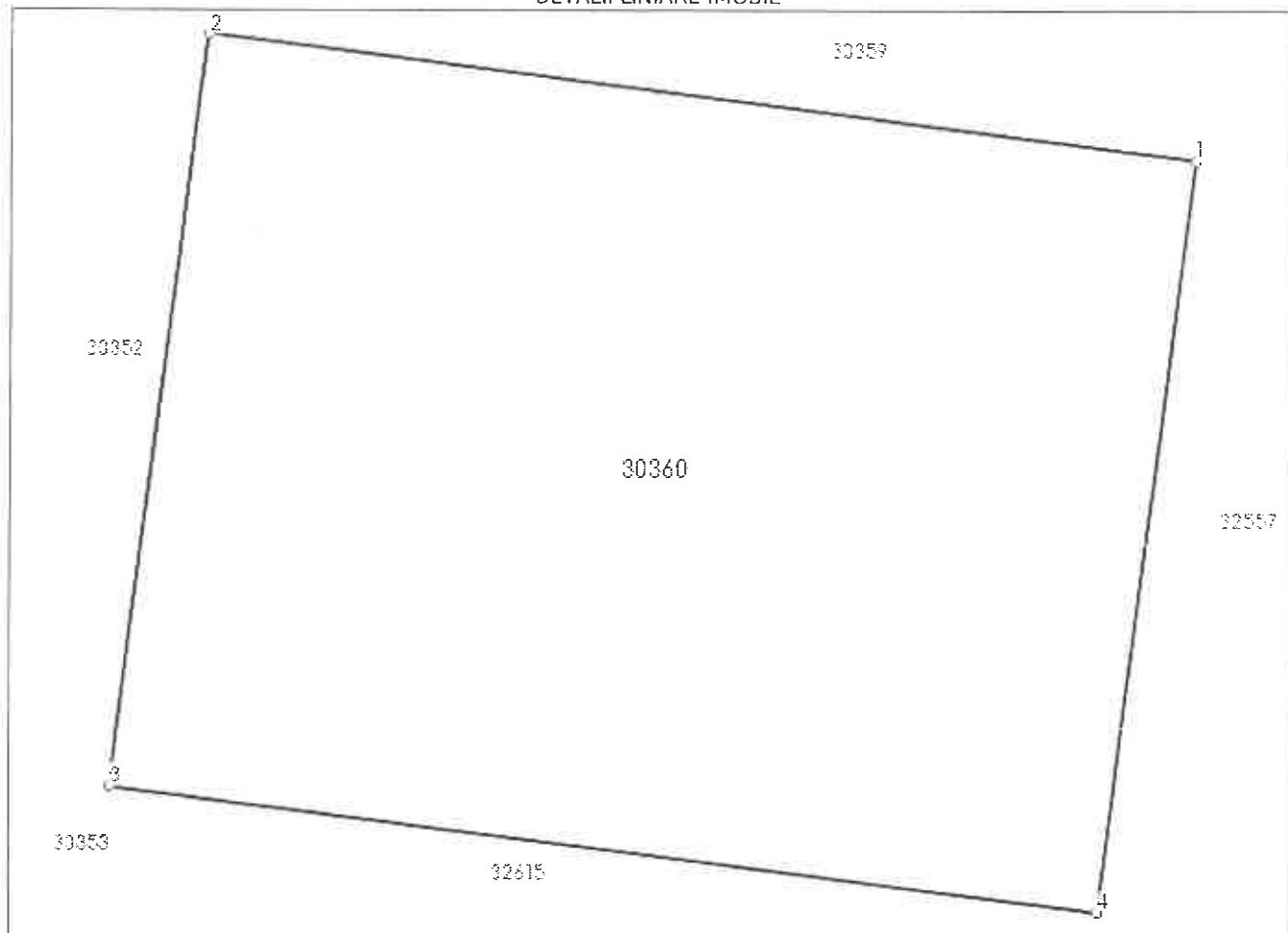
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30360	Din acte: 459.100 Masurata: 1.652	

\* 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	1.652	-	17	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	46.507
2	3	35.509
3	4	46.508
4	1	35.519

\*\* 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,

12/10/2023, 11:44



# 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. 71036 /20.11.2023

Avizat,  
Primar,  
Cîțian Sorin Valentin



### NOTA DE INFORMARE privind schimbarea categoriei de folosinta a unor terenuri 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 Certificatelor de Urbanism nr. 148/26.10.2023, 147/26.10.2023, 145/26.10.2023, 146/26.10.2023, 144/26.10.2023 emise in scop de informare pentru terenurile proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelate si destinate construirii conform prevederi U.T.R. L1a si a Certificatelor de Urbanism nr. 139/26.10.2023, 140/26.10.2023, 141/26.10.2023, 142/26.10.2023, 143/26.10.2023 emise in scop de informare pentru terenurile proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelate si

destinate construirii conform prevederi U.T.R. L1b, din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 – zona de locuinte individuale, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;

- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 163/10.11.2023 emis in scop de informare pentru terenul proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii, aflate in intravilan, categoria de folosinta arabil;
- prevederile documentatiilor de urbanism faza PUZ Bariera Focsani aprobate prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005 si H.C.L. nr. 257/18.12.2009;
- prevederile extraselor de carte funciara pentru informare a imobilelor terenuri din Timisului nr. 23, 25, 30, 32 si 34 /Dîmbovitei nr. 3, 11 si 17 /Crisului nr. 21 si 23 /Oltului nr. 17, conform carora terenurile mentionate anterior sunt identificate in intravilan – categoria de folosinta arabil,

va informez ca aceste terenuri categoria intravilan-arabil pot fi vândute prin licitatie publică in scopurile:

- construirii de locuinte individuale conform prevederilor U.T.R. L1a din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 (pentru imobilele terenuri din strazile Timisului nr. 23 si 25, Dîmbovitei nr. 3,11 si 17);
- construirii de locuinte individuale conform prevederilor U.T.R. L1b din Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 257/18.12.2009 (pentru imobilele terenuri din strazile Timisului nr. 30, 32 si 34, Crisului nr. 21 si 23);
- construirii de unitati industriale, depozite si prestari-servicii conform prevederilor Plan Urbanistic Zonal al cartierului Bariera Focsani aprobat prin H.C.L. nr. 74/19.04.2005 (pentru imobilul teren din strada Oltului, nr. 17 - cartier Bariera Focsani parcela 95).

Conform prevederilor legale anterior precizate, scoaterea definitiva din circuitul agricol a fiecarui teren în parte putând a fi făcută de către titular prin obtinerea autorizatiei de construire si comunicată Oficiului Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Buzau în vederea schimbarii categoriei de folosinta a terenurilor 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

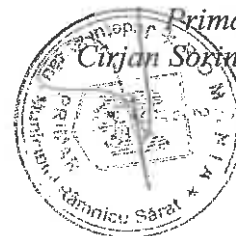
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 60037/04.10.2023

Avizat,

Primar,

*Cirjan Sogin Valentin*



Catre,

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

### Proces-Verbal DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI incheiat astazi 04.10.2023, ora 15<sup>30</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, in baza solicitarii nr. 58600/28.09.2023 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilele-terenuri situate in **cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr.: 23, 25, 30, 32 si 34, strada Crisului, nr.: 21, 23 si 25 si strada Dambovitei, nr.: 3, 11 si 17**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la starea de fapt a acestor parcele.

S-au constatat urmatoarele:

- terenurile situate in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr.: 23, 25, 30, 32 si 34, strada Crisului, nr.: 21, 23 si 25 si strada Dambovitei, nr.: 3, 11 si 17, au fost identificate prin vizitarea amplasamentelor pe baza planurilor de incadrare in zona extrase din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 23, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 25, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 30, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 32, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 34, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 21, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 23, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

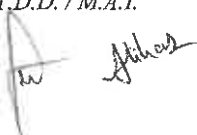


- in coltul terenului situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 25, la intersectia strazii Crisului cu strada Argesului, se identifica o troita care poate afecta terenul in cauza; pe acest teren nu se identifica constructii;
  - terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 3, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
  - terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 11, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
  - terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 17, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
  - s-a procedat la fotografierea terenurilor in cauza – 11 planse fotografice, anexate.
- Anexam alaturat:
- 11 planse fotografice executate la data de 04.10.2023;
  - 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.*





st. Tsumubai, av. 23

04. OCT 2023



St. Tanyulaj, nr. 25

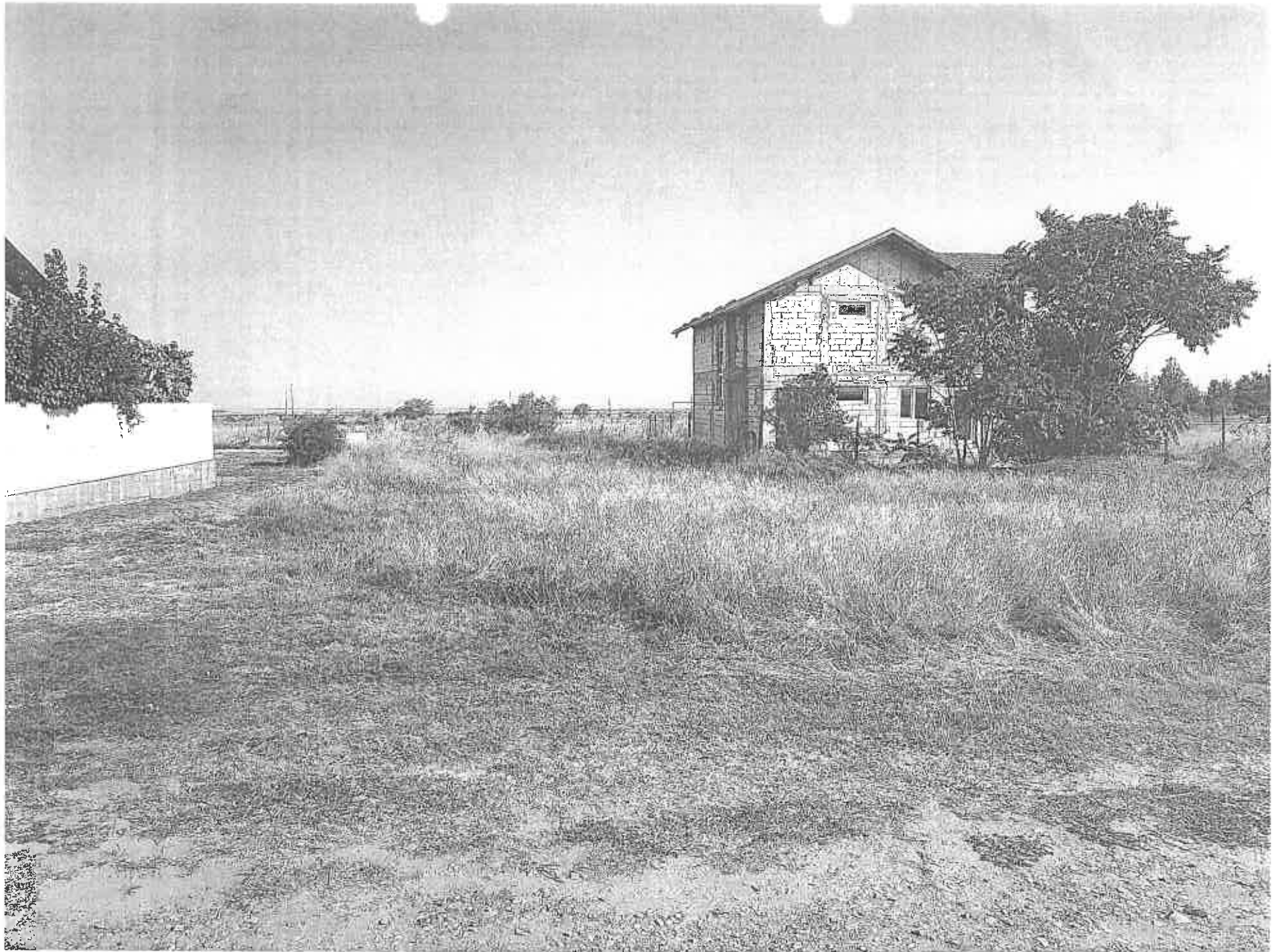
04. OCT. 2023



Str. Tawpotei, ar. 30. 04. OCT. 2023

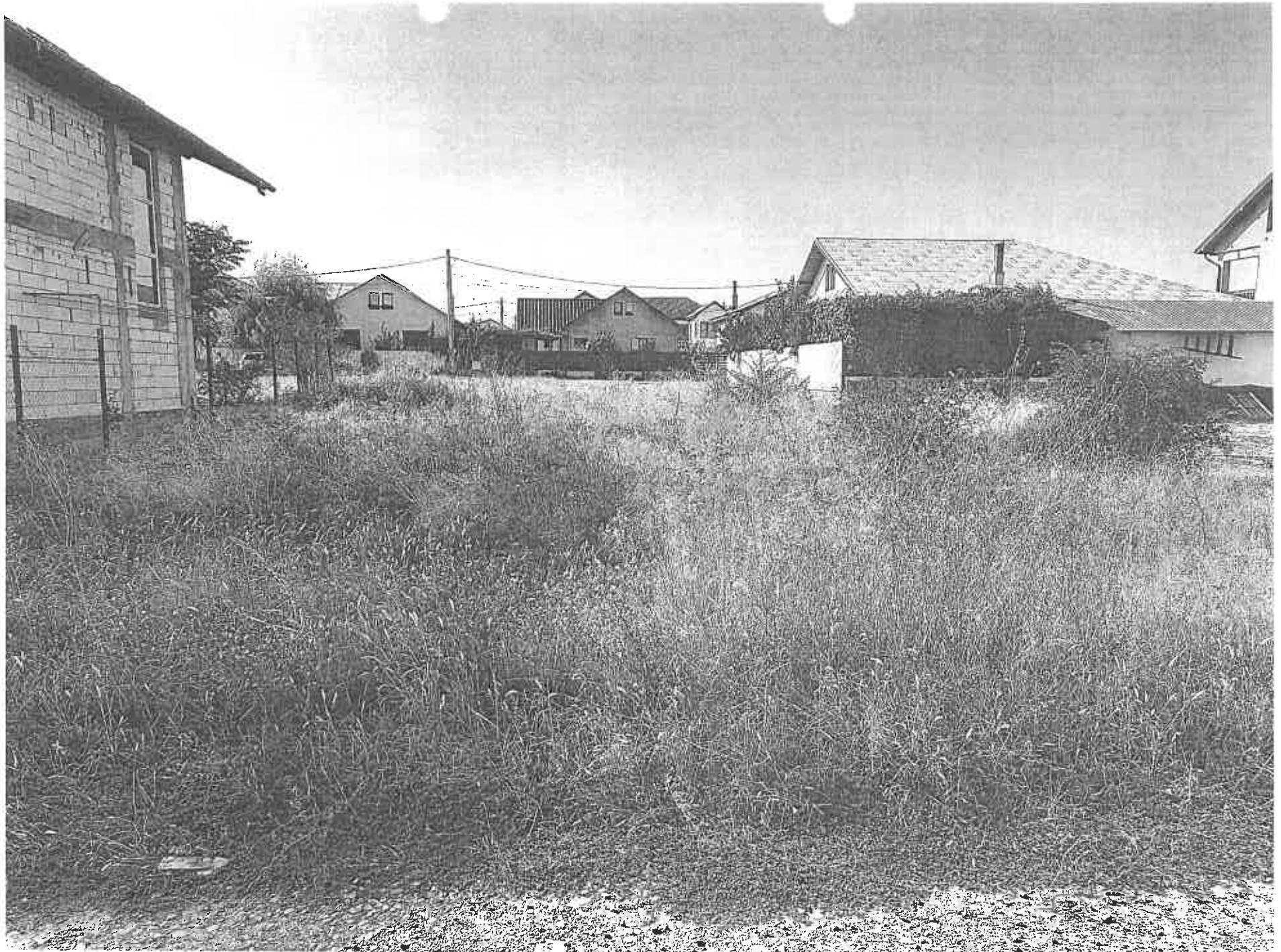


Str. Tiaupotui, nr. 32



44. Tidewater, lot 34

04 OCT 2023



Str. Cigulid, an. 21

04. OCT 2023



str. Cyprikuł, nr 23

04. OCT 2023





סמ. עִבְרָא, כר-25

גמל דתת א.ל.



Str. Durbavicej, ul. 3

04. OCT. 2023



str. Diunbarife, ch. 11

01 007 007



St. Dimitrije, nr. 17

04. OCT. 2023



56

57

ST. ANNE

ST. ELIZABETH

ST. MARY

ST. JOSEPH

ST. ANNE

ST. JOSEPH

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70



26

25

4

1

11

20

30

17

18

4

1

2

SUNLAND DR

20

19

14

12

10

40

5

16

7

3

1

18

16

15

13

10

8

6

5

3

4

SUNLAND DR

20

19

14

10

6

3

2

3

20



44A

25A

STR. ARGESULUI

44

37

38

25

STR. TIMISULUI

35

36

23

STR. CRISULUI

33

21

34

3

19

32

29

30

17

STR. BISTRITETI

27

125



53  
34

22  
37

2  
40

STR. IALOMITEI

STR. CRISULUI

STR. JIULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

STR. BUZAULUI

STR. ARCA

5928 mp

275	20	297	19	298	20	89	90	19	20	109	110	19		
276	49	276	18	296	17	299	18	88	91	17	18	108	111	17
277	47	277	16	295	15	300	16	87	92	15	16	107	112	15
278	45	278	14	294	13	301	14	86	93	13	14	106	113	13
279	43	279	12	293	11	302	12	85	94	11	12	105	114	11
280	41	280	10	292	9	303	10	84	95	9	10	104	115	9
281	39	281	8	291	7	304	8	83	96	7	8	103	116	7
282	37	282	6	290	5	305	6	82	97	5	6	102	117	5
283	35	283	4	289	3	306	4	81	98	3	4	101	118	3
284	33	284	2	288	1	307	2	80	99	1	2	100	119	1





STR. SOMESULUI

NC 35066

44A

STR. ARGESULUI

PARCARE  
1030 mp

STR. CRISULUI

STR. TIMISULUI

STR. BISTRITEI

STR. OLTULUI



48 176 55 209

46 175 53 210

44 174 51 211

42 173 49 212

40 172 47 213

38 171 45 214

36 170 43 215

34 169 41 216

32 168 39 217

30 167 37 218

35 219

33 220

31 221

29 222

27 223

25 224

34 225 28 227

32 224 29 225

30 223 30 224

30 227 31 228

28 226 32 227

26 225 33 226

24 224 34 225

44 231 37 258 38 60 25 61

42 230 35 259 36 59 23 62

40 229 33 260 34 58 21 63

38 228 31 261 32 57 19 64

36 227 29 262 30 56 17 65

28 55 15 66

26 54 13 67

24 53 11 68

22 52 9 69

20 51 7 70

18 50 5 71

16 40 3



# 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. 61656/11.10.2023

Avizat,  
Primar,  
Sorin Valentin



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

Proces-Verbal  
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI  
incheiat astazi 11.10.2023, ora 11<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, in baza solicitarii nr. 61770/11.10.2023 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilul-teren situat in **cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, nr. 95**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la starea de fapt a acestui teren.

S-au constatat urmatoarele:

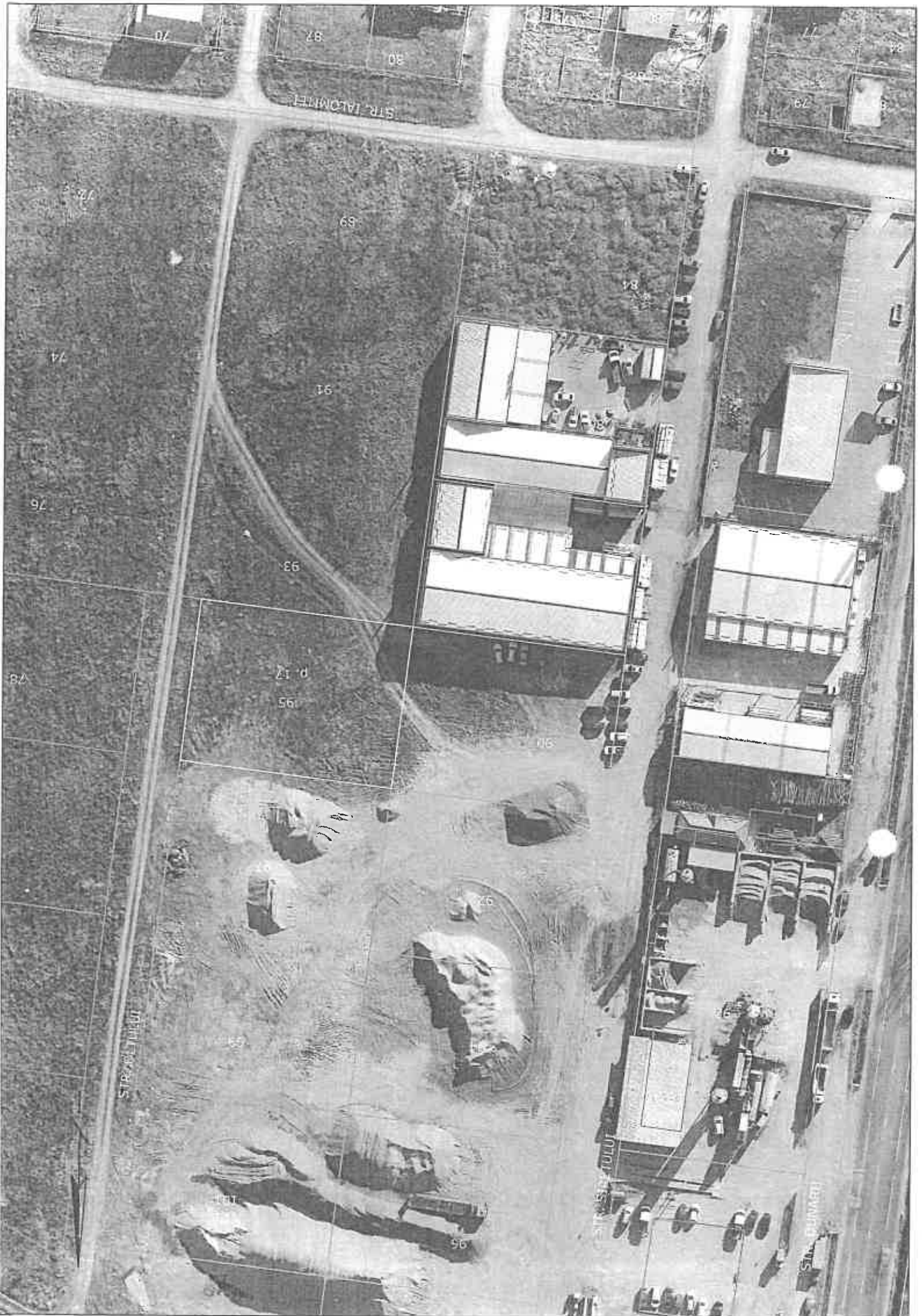
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, nr. 95, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, nr. 95, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- s-a procedat la fotografierea terenului in cauza – 1 plansa fotografica, anexata.

Anexam alaturat:

- 1 plansa fotografica executata la data de 11.10.2023;
- 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.

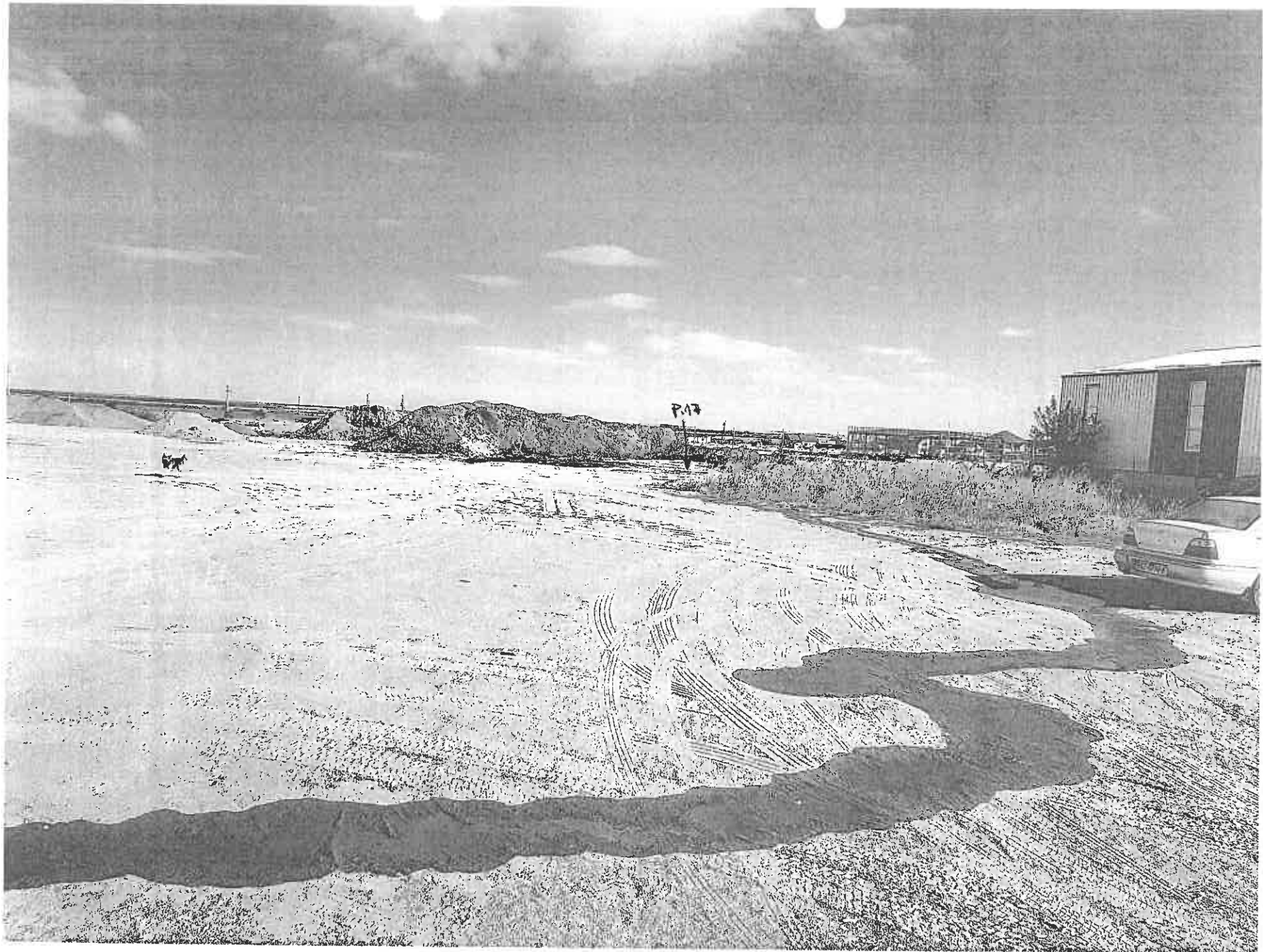


STR. TALOMITTI

STR. OULU

STR. PUUNEN

70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99



11. OCT. 2023



STR. DUNARIU

STR. SIRETULUI

STR. OLTULUI



13

96  
6

101  
14

92  
2

94  
7

99  
15

92  
8

97  
16

90A

90  
9

95  
17

90  
3

78  
24

88  
10

93  
18

76  
25

86  
11

91  
19

74  
26

88  
4

84  
12

89  
20

72  
27

STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

86  
40

79  
41

82  
120

77  
121

80  
192

87  
103

70

25

84  
39

77

80

77



**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

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

Nr. 61770/11.10.2023

APROBAT:

Primar,

Cirjan Sorin-Valentin

Către,



Către,

**SERVICIUL URBANISM**

**Compartiment Amenajarea Teritoriului și  
Autorizarea Executării lucrărilor de construcții**

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm. Sarat nr. 442/20.03.2023 s-a intrunit in sedinta si a hotarat ca in vederea solutionarii cererii nr. 60567/05.10.2023 referitoare la intentia de cumparare a terenului proprietatea privata a Municipiului Ramnicu Sarat avand destinatia prestari servicii, situat în Municipiul Rm. Sarat, cartier Bariera Focsani, parcela 17, judetul Buzau, formulată de SC MB NIS PROD SRL, reprezentata prin domnul Nistoroiu Marius George in calitate de administrator, este necesara efectuarea unei vizite la fata locului, motiv pentru care vă rugăm să efectuați si sa ne transmiteti Procesul Verbal de constatare la fata locului, insotit de orice mijloc de proba in vederea sustinerii starii de fapt existenta la data efectuării vizitei la fata locului.

Dosarul poate fi studiat la secretarul comisiei.

**Vă multumim!**

**Întocmit  
Secretar Comisie,  
Trufasu Alina**



# 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. 65799/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 30, strada Strada Timisului, nr. 23, 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



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. 65802/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 29, strada Strada Timisului, nr. 25, 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



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

Nr. 65806/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 56, strada Timisului, nr. 30, 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



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. 65811/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 57, strada Timisului, nr. 32, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).*

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

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



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

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 65816/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 58, strada Timisului, nr. 34, 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**



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. 65823/30.10.2023

## 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-Extindere, , parcela 63, strada Crisului, nr. 21, 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



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

Nr. 65818/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 62, strada Crisului, nr. 23, 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



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. 65834/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 98, strada Dambovitei, nr. 3, 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



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

Nr. 65830/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 94, strada Dambovitei, nr. 11, 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



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

Nr. 65827/30.10.2023

## 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-Extindere, parcela 91, strada Dambovitei, nr. 17, 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



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. 69032/10.11.2023

## 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, parcela 17, strada Oltului, nr. 95, 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**