

## PROIECT DE HOTARARE

**privind aprobarea 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, si a documentatiei de atribuire aferente (instructiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **21.12.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.74762/06.12.2023 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 Retele Utilitare si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.76312/12.12.2023 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;
- prevederile HCL nr.202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vanzare a bunurilor imobile (terenuri si/sau cladiri) aflate in domeniul privat al Municipiului Ramnicu Sarat ;
- prevederile HCL nr.269/29.11.2023 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 apartinand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;
- necesitatea valorificarii in conditii de legalitate si eficienta a bunurilor apartinand 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.(4)- alin.(6) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ «(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

*(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”*

*-prevederile 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;*

*- 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;*

*-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;

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

- 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;

- faptul ca domnul Dinulescu Florian-Costin al carui mandat de consilier local supleant a fost validat prin Incheierea de sedinta din data de 13.11.2023, pronuntata de Judecatoria Ramnicu Sarat, judetul Buzau in Dosarul nr.5337/287/2023, inregistrată la sediul Primăriei Municipiului Rm.Sarat sub nr. nr. 70099/15.11.2023, respectiv Incheierea din Sedinta Camerei de Consiliu din data de 16.11.2023, pronuntata de Judecatoria Rm.Sarat in dosarul nr.5337/287/2023, a depus juramantul in cadrul sedintei extraordinare a Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat din data de 11.12.2023, astfel incat numarul consilierilor locali in functie este 19;

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

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

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba vanzarea 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 a bunurilor imobile-terenuri propuse pentru vanzare prin licitatie publica) iar identificarea acestora este prezentata in anexa nr.2 (Plan de situatie).

**Art.3.** (1) Se aproba pretul minim de pornire a licitatiei pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, pret minim 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), potrivit carora valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, este de 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 76.346,83 lei (TVA inclus), 261.855,93 (TVA inclus), rapoarte aprobate prin HCL nr. 269/29.11.2023.

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

(3) 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.4.** Se aproba Instructiunile pentru ofertanti pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, 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, conform Anexei nr.3 (Instructiuni pentru ofertanti).

**Art.5.** Se aproba Caietul de sarcini pentru vanzarea prin licitatie publica pentru bunurile imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1, 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 aparținând domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, conform Anexei nr.4 (Caiet de sarcini).

**Art.6.** Se aproba formularele aferente procedurii de vanzare prin licitatie publica a bunurilor imobile –terenuri prevazute in anexa nr.1, respectiv formular cerere de participare persoane fizice, formular cerere de participare persoane juridice, formular declaratie pe propria raspundere, formular declaratie indeplinire conditii de participare si eligibilitate la licitatie, conform anexelor nr.5. nr.6, nr.7 si nr.8.

**Art.7.** Anexele nr.1, nr.2, nr.3, nr.4, nr.5, nr.6, nr.7 si nr.8 fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.8.** Reglementarile urbanistice cuprinse in contractele de vanzare-cumparare se vor nota in Cartea funciara la foaia de sarcini pentru o durata de 10 ani, fiind stabilite prin documentatiile de urbanism (PUG, PUD sau PUZ).

**Art.9.** (1) Vanzarea bunurilor imobile-terenuri identificate in Anexa nr.1 ce fac obiectul prezentei hotarari se va finaliza prin incheierea de acte in forma autentica.

(2) Cheltuielile ocazionate cu incheierea contractelor de vanzare-cumparare precum si plata altor taxe legate de aceasta operatiune vor fi in sarcina cumparatorului.

**Art.10.** Se imputerniceste Primarul Municipiului Rm.Sarat sa semneze contractele de vanzare-cumparare la Biroul Notarului Public.

**Art.11.** In urma perfectarii contractelor de vanzare-cumparare, Directia economica prin Serviciul Buget-Contabilitate, prin Compartimentul Evidenta Patrimoniu si Retele Utilitare si prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Rm.Sarat vor actualiza Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Municipiului Rm.Sarat.

**Art.12.** 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, prin Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic si prin Compartimentul Administrare Patrimoniu, Vanzari, Chirii si Concesiuni din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferentă actelor administrative.

**Art.13.** 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 21.12.2023, 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 19 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 21.12.2023**



# 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. 74.762/06.12.2023**

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea 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, și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)**

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 construire 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.

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 rapoartele 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, din același act normativ potrivit cărora stabilirea 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 vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile (terenuri) cu destinația - terenuri 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 și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare).

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării 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, precum și a anexelor aferente - documentație de atribuire (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare), în conformitate cu atribuțiile instituite acestei autorități deliberative prin Codul administrativ aprobat prin O.U.G nr. 57/2019, respectiv art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu alin. (6), lit. b) din actul normativ anterior menționat.

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





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

Nr. 76.312/12.12.2023



### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea 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, și a documentației de atribuire aferente (instrucțiuni pentru ofertanți, caiet de sarcini și formulare)**

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 prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.-ul. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat, precum și ale H.C.L. nr.-ul 269/29.11.2023 – 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 prevederile art. 363, alin. (1) coroborat cu 363, alin. (4)-(6) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

*“ (1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311(...).*

*(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

*(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.*

*(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.”*

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

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețurilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit rapoartele de evaluare.

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 vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile – terenuri cu destinația de construire locuințe – proprietate personală, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținând domeniului privat al Municipiului Râmnicu Sărat. Totodată, supunem spre competență aprobare:

- Instrucțiunilor pentru ofertanți (Anexa nr. 3)
- Caietului de sarcini (Anexa nr. 4);
- Formular cerere de participare persoane fizice (Anexa nr. 5);
- Formular cerere de participare persoane juridice (Anexa nr. 6);
- Formular declarație pe propria răspundere (Anexa nr. 7);
- Formular declarație îndeplinire condiții de participare la licitație (Anexa 8).

**Direcția Economică**  
Director executiv, Tăbuleț Anișoara

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

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

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

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

**Lista cu elementele caracteristice bunurilor imobile (terenuri) propuse pentru vânzarea prin licitație publică**

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Prețul minim de pornire al licitației publice
		(mp)	fără TVA	cu 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,

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

**Plan de situație**  
*al bunurilor imobile (terenuri) propuse pentru vânzarea 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

Anexa nr. 3 la HCL nr. \_\_\_\_\_

### INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

**pentru vânzarea 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**

#### A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

#### B. TIPUL LICITAȚIEI PUBLICE

Licitație publică prin depunerea ofertelor la sediul autorității contractante în plicuri sigilate, conform prevederilor art. 336 alin (3) la O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ.

#### C. DATA ȘI ORA ORGANIZĂRII, TERMENELE DE DEPUNERE A OFERTELOR ȘI DE SOLICITARE A CLARIFICĂRIILOR

Anunțul privind organizarea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina proprie de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

#### D. OBIECTUL VÂNZĂRII ȘI PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI

Obiectul vânzării îl constituie - 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, astfel:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Prețul minim de pornire al licitației publice
		(mp)	fără TVA	cu 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

## E. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică organizată pentru vânzarea unor 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, potențialii cumpărători vor depune documentația de participare la registratura Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

Documentația se depune în 2 plicuri închise sigilate, unul exterior și unul interior. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – FORMULAR CERERE DE PARTICIPARE P.J./P.F.;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante – FORMULAR DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE;

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – chitanță achitare contravaloare Caiet de sarcini;
- d) dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini – chitanță/O.P.;
- e) împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- f) documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului – copie C.I. B.I./împuternicire în vederea reprezentării intereselor persoanei juridice în procedura de licitație.

Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Exemplarul ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

#### **Persoană juridică română**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

#### **Persoană juridică străină**

- actul de înmatriculare a societății comerciale străine;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana juridică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

#### **Persoane fizice**

- copie de pe actul de identitate;
- dovada din care să rezulte că nu are debite la bugetul local;
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că persoana fizică nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

### **F. TAXE ȘI GARANȚII**

**Garanția de participare este de 5% din prețul minim, fără TVA, pentru fiecare imobil-teren în parte :**

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	11.002,35 lei

**și se depune în următoarele forme:**

- virament bancar, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat - R035TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat.
- la Casieria Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, pentru sumele ce nu depășesc 5000 lei.

Garanția de participare se va restitui integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare se restituie ofertantului selectat numai la data achitării integrale a prețului terenului sau, la cererea acestuia, va putea fi considerată plată parțială a prețului.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală conduce la pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație** în sumă de **300 lei** se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

**Prețul Caietului de sarcini** este de **30 lei** și se plătește la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat

## **G. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **H. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE ȘI DE PARTICIPARE**

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

## **I. DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

### **ETAPA DE TRANSPARENTĂ**

În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

În cazul prevăzut b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, conform prevederilor statuate de punctul F.

Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

În cazul prevăzut la lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei indicate să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte valabile, pentru fiecare teren în parte.**

## REGULI PRIVIND OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației precum și condițiile statuate anterior .

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile menționate, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile- pentru fiecare teren în parte, autoritatea contractantă **este obligată să anuleze procedura** și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor statuate de O.U.G. nr.-ul 57/2019.

### **PROTECȚIA DATELOR**

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi enunțate, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

### **COMISIA DE EVALUARE**

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin ordin de ministru, respectiv prin dispoziție a primarului sau, după caz, a președintelui consiliului județean, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

### **CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE VÂNZARE**

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus vânzării.



Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor antemenționate.

### **DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile avute în vedere la întocmirea ofertei și depunerea acesteia.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile menționate. În caz contrar, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal antemenționat, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile menționate anterior. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) prețul contractului;
- g) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării menționate, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

Tot în cadrul acestei comunicări, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

### **ANULAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE**

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.-ul 57/2019;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din același act normativ.

Încălcarea prevederilor prezentelor instrucțiuni și a caietului de sarcini privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

Contractul de vânzare cuprinde clauze de natură să asigure transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului supus vânzării prin licitație.

Contractul se încheie în formă scrisă autenticată în cadrul unui birou notarial, sub sancțiunea nulității.

## **NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut pentru comunicarea rezultatului procedurii de licitație către ofertanți poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese menționate se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația menționată, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, licitația se anulează.

### **J. ANEXE**

- Formular cerere pentru persoane fizice;
- Formular cerere pentru persoane juridice.
- Formular declarație pe propria răspundere.
- Formular privind îndeplinirea condițiilor de participare.



# 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

Anexa nr. 4 la HCL nr. \_\_\_\_\_

### CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea 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

#### 1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Râmnicu Sărat, strada Nicolae Bălcescu, numărul 1, județul Buzău, CIF 2406871, reprezentat prin Primar Cîrjan Sorin-Valentin.

#### 2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie 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, după cum urmează:

Nr crt.	Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică	Suprafața terenului	Valoare imobil	Prețul minim de pornire al licitației publice
		(mp)	fără TVA	cu 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

### **3. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL VÂNZĂRII**

Destinația imobilelor supuse vânzării este stabilită prin P.U.G., P.U.D. sau P.U.Z. și funcțiunile permise ale zonei.

### **4. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU**

#### ***Motive de ordin economic și financiar***

Vânzarea imobilelor menționate constituie o sursă de venituri pentru bugetul local, prin încasarea contravalorii acestora stabilită prin licitație publică. De asemenea, va genera venituri prin plata impozitelor și taxelor locale.

#### ***Motive de ordin social***

- adminstrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Râmnicu Sărat, cât și atragerea de fonduri la bugetul local;
- valorificarea potențialului fiecărui imobil în parte, acestea fiind în prezent neutilizate;
- sistematizarea armonioasă a zonei, precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației;
- îmbunătățirea aspectului architectural al zonei;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de reabilitare, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

#### ***Motive de mediu***

Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Cumpărătorii au obligația să respecte O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265 din 2006.

Amplasarea, reabilitarea și funcționarea ulterioară a construcțiilor – spații de producție și/sau prestări servicii se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu, cumpărătorul având obligația de a obține toate licențele / avizele / acordurile / autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

### **5. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI**

Prețul minim de pornire a licitației pentru fiecare imobil în parte este expus, 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

Prețul este propus în baza analizei rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. - Mândricel Mihai Enigel.

## **6. MODALITĂȚI DE PLATĂ A PREȚULUI DE VÂNZARE ȘI CONDIȚII DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI**

Prețul de vânzare pentru fiecare imobil în parte, la care se va adăuga TVA, va fi achitat integral și poate fi plătit în următoarele forme:

- virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat - RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se face în formă autenticată notarial și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire, sub sancțiunea plății de daune interese de către partea aflată în culpă.

Cheltuielile legate de autentificarea contractului precum și plata taxelor pentru transcrierea imobilului în Cartea Funciară, cad în sarcina cumpărătorului.

## **7. CLAUZE JURIDICE SI FINANCIARE**

Cumpărătorul este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică.

## **8. CONDIȚII DE EXPLOATARE**

Cumpărătorul este obligat să respecte reglementările urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei .

Imobilele propuse spre vânzare respectă condițiile de ordin juridic, tehnic și economic aprobate prin H.C.L. nr. 202/30.07.2020 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al Municipiului Râmnicu Sărat.

La momentul publicării anunțului de licitație se va elibera un certificat de urbanism pentru informare care va fi atașat prezentului Caiet de sarcini.

Reglementările urbanistice cuprinse în contractele de vânzare se vor nota în Cartea funciară la foaia de sarcini pentru o durată de 10 ani.

## **9. CONDIȚII GENERALE**

Taxa de participare la licitație este de **300 lei pentru fiecare imobil** și poate fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat.

Garanția de participare este de **5% din prețul minim, fără TVA pentru fiecare imobil în parte** și se evidențiază după cum urmează :

<i>Nr crt.</i>	<i>Amplasamentul și elementele caracteristice pentru bunurile imobile (terenuri) propuse pentru vânzare prin licitație publică</i>	<i>Suprafața terenului</i>	<i>Valoare imobil</i>	<i>Taxă garanție de participare 5%</i>
		<i>(mp)</i>	<i>fără TVA</i>	<i>la preț fără TVA</i>
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei

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	3.207,85 lei
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	3.207,85 lei
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	11.002,35 lei

Garanția de participare se va achita și ulterior se va depune prin :

- **virament, prin ordin de plată, în contul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat - RO35TREZ1675006XXX001005 deschis la Trezoreria Municipiului Râmnicu Sărat;**
- **la Casieria Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, pentru sumele ce nu depășesc 5000 lei.**

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă licitatorul își retrace oferta după momentul deschiderii ședinței de licitație;
- b) în cazul licitatorului câștigător, în situația revocării ofertei finale, ori în cazul refuzului acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după data expirării perioadei de valabilitate a ofertei, la solicitarea scrisă a acestora.

## **10. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

### **10.1 Perioada de valabilitate a ofertei**

Se stabilește din momentul deschiderii ședinței de licitație și până în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare și nu poate depăși 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a rezultatului procedurii de atribuire.

### **10.2 Condiții de retragere a ofertei**

Documentele de participare pot fi retrase de licitatori, fără nicio penalizare, dacă retragerea se face până în momentul deschiderii ședinței de licitație.

În cazul în care oferta se retrage în perioada de valabilitate se pierde garanția.

### **10.3 Condiții de respingere a ofertei**

- a) când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației;
- b) când nu se face dovada depunerii garanției, a taxei de participare și prețului caietului de sarcini;
- c) când documentele de participare se depun după termenul de închidere a depunerii acestora.
- d) în situația în care nu se respectă prevederile din Instrucțiunile pentru ofertanți (Anexa .... la H.C.L. nr.-ul \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_) referitoare la Regulile privind oferta.

**PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI ESTE DE 30 LEI PENTRU FIECARE IMOBIL ÎN PARTE ȘI SE ACHITĂ LA CASIERIA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**



## DOMNULE PRIMAR

Subsemnatul \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, posesor al B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, domiciliat în localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, va rog să-mi aprobați participarea la licitația publică din data de \_\_\_\_\_.2022, ora \_\_\_\_:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_.

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța/dovada plății nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța/dovada plății nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. Copie B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_;
5. *Certificat de atestare fiscală* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
6. *Declarație pe proprie răspundere* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_

**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**

**DOMNUL PRIMAR**

Subscrisa \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, cu sediul social in localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, reprezentata prin \_\_\_\_\_ in calitate de \_\_\_\_\_, va rog sa-mi aprobați participarea la licitația publica din data de \_\_\_\_\_.2022, ora \_\_\_\_:00, in vederea cumpărării imobilului nr. \_\_\_\_\_ din cartier \_\_\_\_\_ (strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_).

Anexez prezentei:

1. O.P. nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind depunerea *garanției de participare*;
2. Chitanța/dovada plății nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind achitării *taxei de participare*;
3. Chitanța/dovada plății nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, reprezentând dovada privind achitarea *caietului de sarcini*;
4. *Împuternicirea sau procura* în formă autentică nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
5. Copie *B.I./C.I.* seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ a reprezentantului legal;
6. Copie a *certificatului de înmatriculare* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
7. Copie a *actului constitutiv* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_, inclusiv toate actele adiționale relevante;
8. Copie a *certificatului de înregistrare fiscală* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_;
9. *Certificat de atestare fiscala* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului;
10. *Certificat de atestare fiscala* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul local;
11. *Declarația pe proprie răspundere* a reprezentantului legal nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ din care să rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
12. *Declarație pe proprie răspundere* nr. \_\_\_\_\_ din data \_\_\_\_\_ din care să rezulte că nu a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
13. DATA:

Reprezentant legal,

Semnătura și ștampila,

**DOMNULUI PRIMAR AL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT**

## DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_,  
posesor al B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, domiciliat în localitatea  
\_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap.  
\_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, raportat la participarea la licitația publică din data de \_\_\_\_\_.2023,  
ora \_\_\_\_:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada  
\_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că nu am mai fost desemnat câștigător la o  
licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani și  
nu am încheiat contractul/nu am plătit prețul din culpă proprie.

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

Subsemnatul \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, posesor al B.I./C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, domiciliat în localitatea \_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, în calitate de reprezentant legal al SC \_\_\_\_\_, (dacă este cazul), raportat la participarea la licitația publică din data de \_\_\_\_\_.2023, ora \_\_\_\_:00, în vederea cumpărării imobilului situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că îndeplinesc condițiile de participare și eligibilitate, respectiv:

- a) am plătit/societatea pe care o reprezint are toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) am depus/societatea pe care o reprezint a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) am îndeplinit/societatea pe care o reprezint are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt/societatea pe care o reprezint nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

DATA:

\_\_\_\_\_

Semnătura,

\_\_\_\_\_



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT  
ISO 9001  
ANUL CERT  
011005

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



### 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 Râmnicu Sărat 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 analizarea 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 Decembal Adrian

Pruteanu Sabina-Elena

Sfintes Mihaela

Rosu Petru - C.O.

**Presedinte Comisie:**

Tablet Anisoara

Intocmit

**Secretar comisie:**

Trufasu Alina Marinela



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

BUREAU CERT  
011009

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

Directia economica  
Serviciul Buget-Contabilitate  
Nr.67298 /06.11.2023



Aprobat,  
Primar,  
Cîrjan 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	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 măsurata 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 măsurata 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**

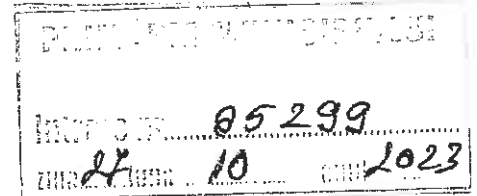
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

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



*Mihai-Enigel*

## 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 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.....	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 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 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 și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.	
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:	
	E85	Drum asfaltat public
	IAR APOI PRIN:	
	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 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 <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (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. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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 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 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

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

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

#### 4. Prezentarea datelor

**Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică**

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 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, 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 m 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:** 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, institutii 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, deși există o multime de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

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

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

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

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

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de 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 în 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 criteriile 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 participatiune (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 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, imprejmuire, etc;*

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

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

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

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

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

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

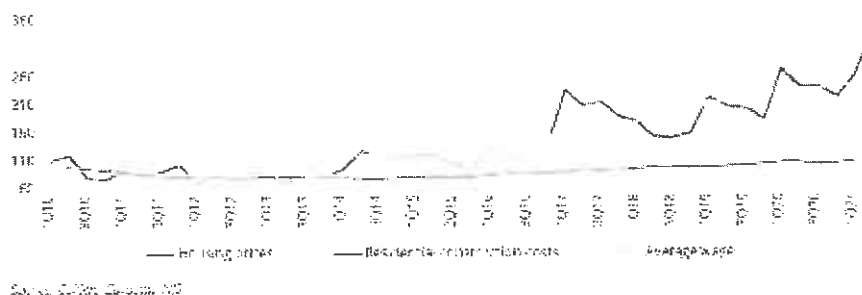
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi și creșteri înregistrate în cazuri excepționale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatorii 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. 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:

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

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

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

- 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 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** Valoriile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Metoda comparației directe = **12.900 EUR**

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

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

**Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza 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.



*M. Anduș*

## 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;

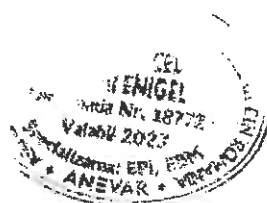
Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietăți imobiliare subiect, au fost parcursе 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 (acces), 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 încrucisate.</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 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 COMPĂRABILEI (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 VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, 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, 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 PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
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. Olului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Monitor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferoara	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 (scrazi, 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	42,5 €/mp	41,8 €/mp
Cheptuile 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>	<b>, echivalent a</b>	<b>64.157 lei</b>

\* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. Al, care este cea mai apropiata de piata 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 COMPANIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII OFERTĂ / TRANSAȚIE</b>							
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferta de vânzare pe construcții, și a ajunge la un nivel estimat de vânzare a discutați: Telefon: cu fiecare dintre ofertanții și a accepta fiecare proprietate comparabilă.							
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANSAȚIONARI</b>							
Nu se face ajustare pentru elemente specifice tranzacțiilor și nici pentru diferențe de preț și comparabilă utilizată, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de avut din punct de vedere al celor doi obiective de comparație specifice tranzacțiilor.							
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>							
Ajustările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile poziționării în zonă ale mobililor 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 peja terenului și faptul că localizarea este mai bună decât alia, din diferite motive.							
Co. A:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Dăbala, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului - locație similară				
Co. C:	Mun. Ramnău Sarat, cartier Sarai, str. Măcișor, nr. 23A - locație inferioară (15%)	Co. D:	Mun. Ramnău Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară				
Ajustările care reprezintă câștiguri un cumpărător fizic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate arătată într-o zonă, mai bună decât cea mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚIILE DE SUPRAFAȚĂ</b>							
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei peței, există diferențe de preț pe care un cumpărător fizic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestora. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și reprezintă câștiguri un cumpărător fizic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care are o suprafață mai bună decât cea de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:							
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B - cu suprafața mai mare, primesc o justare de 45%					
Co. C - cu excesul ajustări		Co. D - cu suprafața mai mare, primesc o justare de 30%					
Astfel, pentru «suprafață» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței inițiale, specificarea suprafaței este deosebit de importantă în procesul de vânzare comparabilă și, prin urmare, este suficient de mare încât să influențeze prețul oferit de vânzătorii terenului.							
<b>AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (ZIARĂ) TERENULUI</b>							
Comparabilă este deosebit de asemănătoare cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.							
<b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL TERENULUI</b>							
Ajustările pentru amplasament se aplică atunci când caracteristicile poziționării în zonă ale terenurilor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a terenului subiect, datorită faptului că terenul de acces la terenul acesta.							
Co. A:	terenul - similar	Co. B:	terenul - similar				
Co. C:	terenul - similar	Co. D:	terenul - superior (5%)				
<b>AJUSTARI PENTRU TIPUL DE TEREN</b>							
Amplasamentul pe terenul de teren este deosebit de asemănător cu cel al proprietății subiect. Punctele de intrare adăugă costurile de fundație de terenuri, astfel încât nu este necesară aplicarea unor ajustări. În general, terenurile de teren sunt deosebit de asemănătoare cu terenul de teren, astfel încât nu este necesară aplicarea unor ajustări.							
Co. A:	terenul - similar	Co. B:	terenul - similar				
Co. C:	terenul - similar	Co. D:	terenul - similar				
Nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor și stăruiește pe o suprafață specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre terenul de teren și terenul de teren și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATEA PROPRIETĂȚII</b>							
Prezența și tipul de teren și amplasamentul terenului reprezintă o influență importantă asupra valorii terenului. În general, terenurile sunt deosebit de asemănătoare cu terenul de teren, astfel încât nu este necesară aplicarea unor ajustări. În general, terenurile sunt deosebit de asemănătoare cu terenul de teren, astfel încât nu este necesară aplicarea unor ajustări.							
Co. A:	utilitatea limită proprietății - similar	Co. B:	utilitatea limită proprietății - similar				
Co. C:	utilitatea limită proprietății - similar	Co. D:	utilitatea limită proprietății - similar				
Nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor și stăruiește pe o suprafață specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre terenul de teren și terenul de teren și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DISTRIBUȚIE</b>							
Diferențele de formă și distribuție în teren pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății mobile sunt variabile și nu pot fi utilizate în mod probabil. Deoarece terenul este funcțional și are teren ridicat deosebit de asemănător, optim și din punct de vedere al raportului dintre suprafața și suprafața terenului, astfel încât nu este necesară aplicarea unor ajustări.							
A:	regula 1, deschidere -	B:	regula 1, deschidere -	C:	ne regulată, 1 deschidere - inferior (10%)	D:	regula 2, deschidere - superior (2%)
Nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor și stăruiește pe o suprafață specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre terenul de teren și terenul de teren și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU CALITATEA DE AMPLASAMENTUL TERENULUI</b>							
Atunci când calitatea terenului este deosebit de asemănătoare cu cea a proprietății subiect, se recomandă demontarea. În cele mai multe cazuri, costul de necesitate este o pensivitate care se scade din valoarea amplasamentului.							
Astfel, nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor și stăruiește pe o suprafață specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre terenul de teren și terenul de teren și cea a proprietății subiect.							
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



Buna ma interesati pt asa  
 sumeavoastra Ma este vaat

Prețuri 7

Compartiment proprietar

7

4

1

Valentin

7

Compartiment proprietar

7

Distribuia anuntul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Rm Sarat cartier Bariera Focsani - vizavi de statia de cale ferata. Terenul are  
 suprafata de 300 mp, este utilitatii, are proiect casa + garaj, acoperis beton construct. Suprafata 300 m Utilitatii: Gaze, trase la poarta. Apa + Canal curanti electric poarta

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

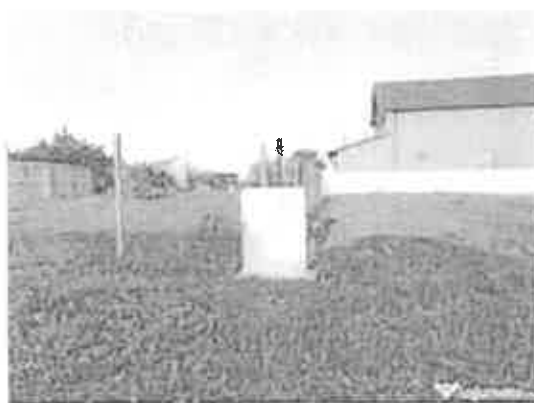
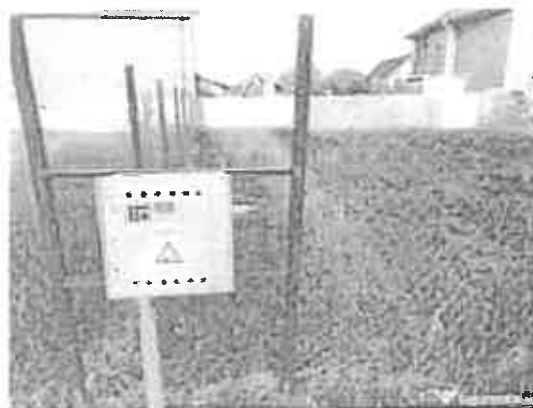
0767464500



[http://s://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan\\_anunt/teren-casa-rm-sarat\\_fhh478d392d8791\\_d\\_9i1ffi29f6858\\_.html](http://s://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

X ID #6490125



Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATĂ | 17.10.2022

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Detalii

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie

Vânzare

Tip proprietate

Teren intravilan

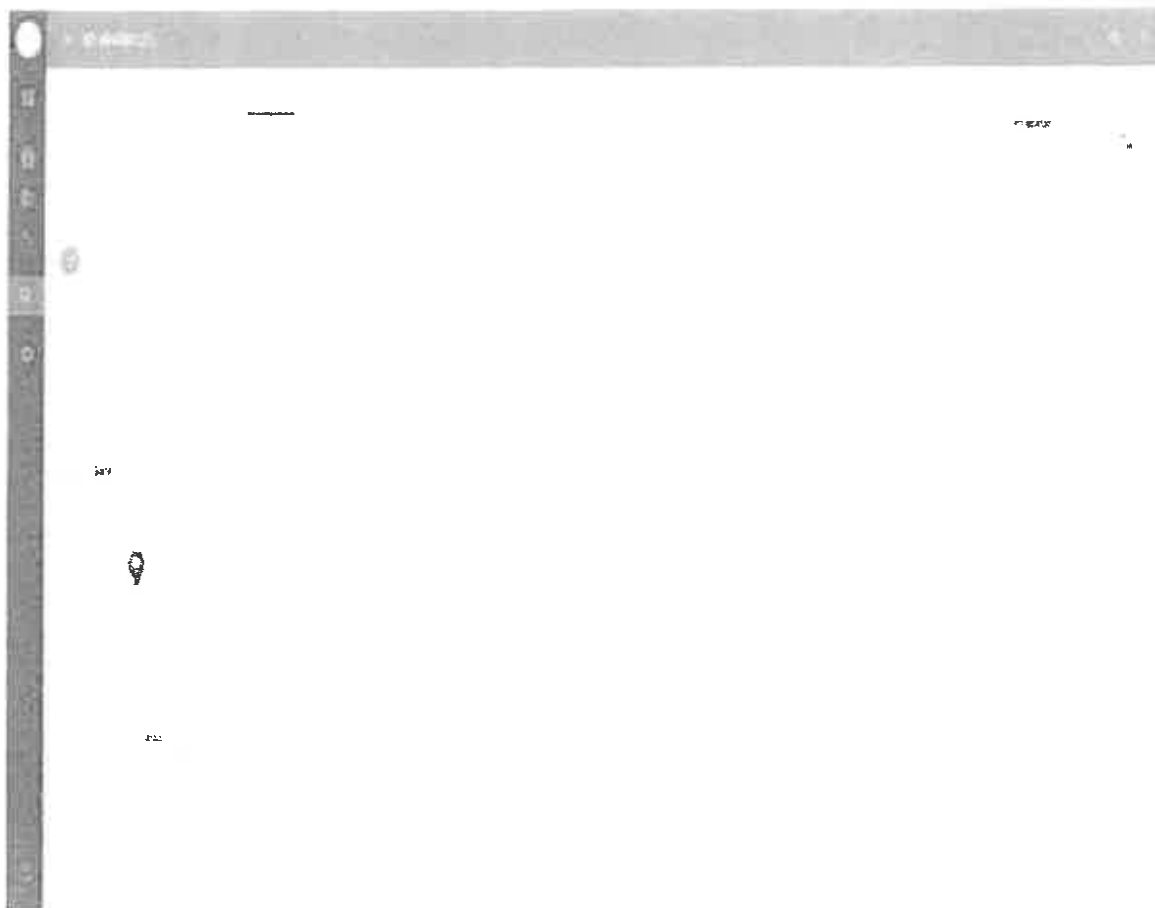
Sursa

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m--ID\_4b...html

Etichet

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m--ID\_4b...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

0756453320



Bună ziua! Suntem bucuroși să vă prezentăm această oportunitate de achiziție a terenului.

Compartimentat

1000m<sup>2</sup>

1000m<sup>2</sup>



Ionut Poparian

126

Compartimentat

Distribuie anunțul pe



Adăugă mai multe

#### Descriere

Vând teren intravilan pentru construcție cu suprafață 2077m<sup>2</sup>, situat în Râmniceu Sărbii, cartierul Sărbii, mai multe detalii la telefon.

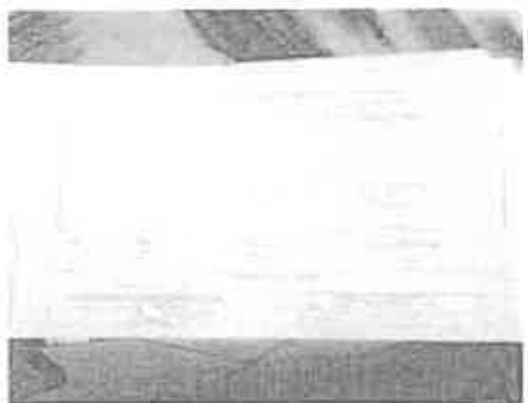
Vezi detalii de [www.ubli24.ro](http://www.ubli24.ro)

0756453320

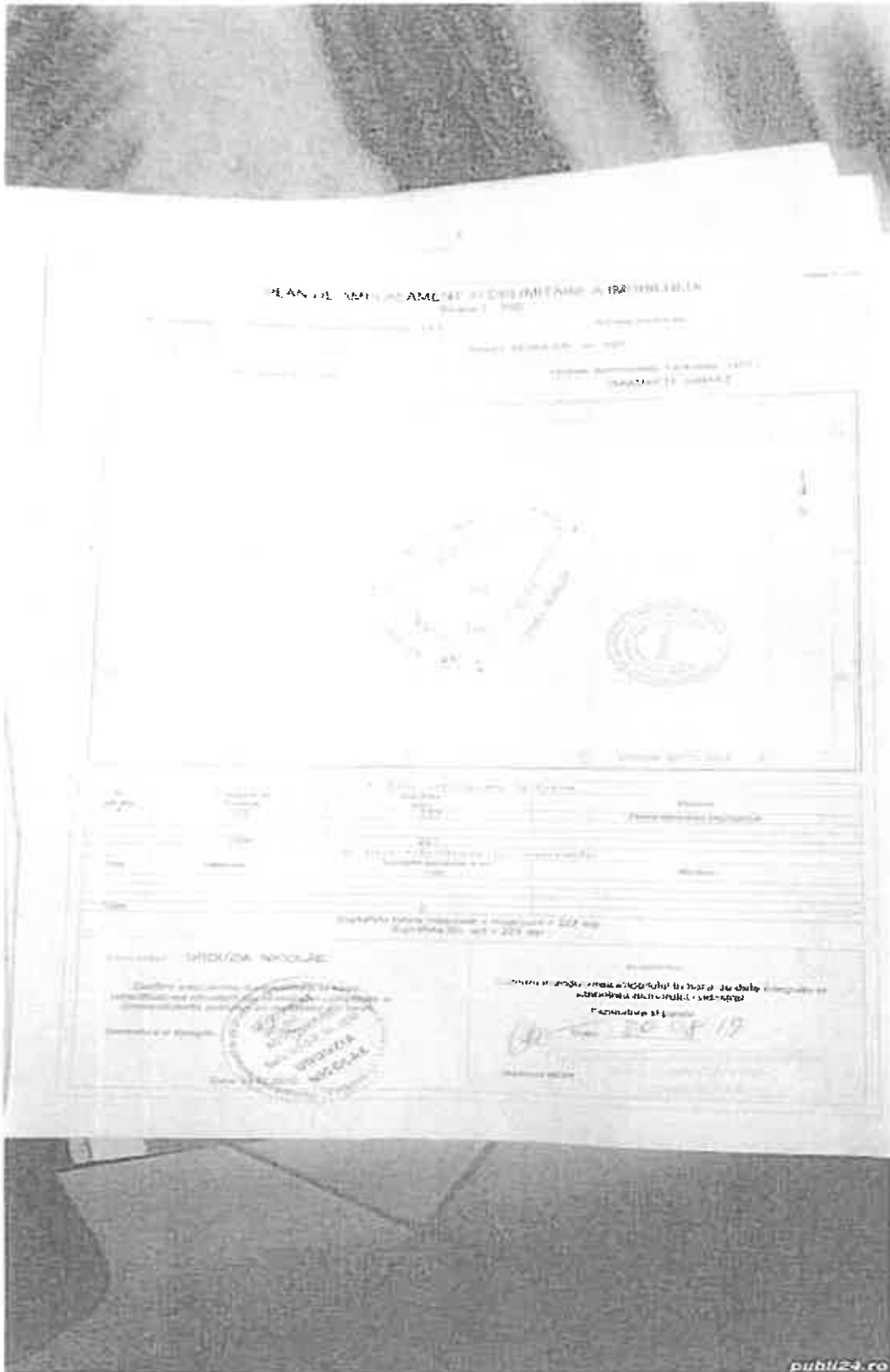
<http://www.ubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-de-vanzare/1830-d8042df7-9e1e9fd2f316040375i.html>

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

0766322048



Ești în căutare de teren? Mai este oportunitate!

308 / 1000

Compartiment imobiliare



1000 / 1000

1000 / 1000



Papakci Alexandru

0766322048

www.publi24.ro



Distribuie anunțul pe

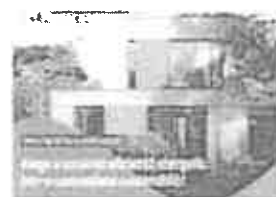


Descriere

-terenul este mare, bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina si mica pentru gospodari  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
-strazile sunt asfaltate  
-disponibil de canalizare la gata  
Pentru a vedea puteti sa sunati la  
sau.

Vezi oferta pe Publi24

0766322048



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest - Oferta de pret

<https://www.publi24.ro/anunturi-imobiliare-de-vanzare-terenuri-teren-1-tr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat-e84e586-008e7757d5f81-08e0e-38-4.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 de înregistrare	13260303

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

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

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32744	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 FLORIÇA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEANORA;	
B0 Se întindează cartea funciara nr. 7368 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. 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);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în 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 Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul 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. Notararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	
H6 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

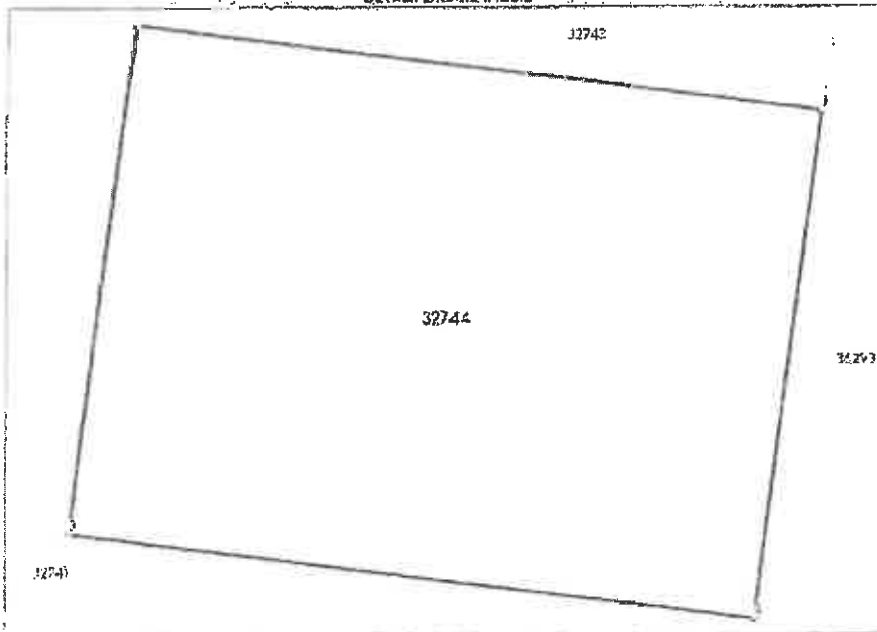
Carte Funciară Nr. 32744 Comună/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

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

DETALII UNIRE ÎMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Toria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	agrabil	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 Stereod 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ca 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 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 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 aneex. 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

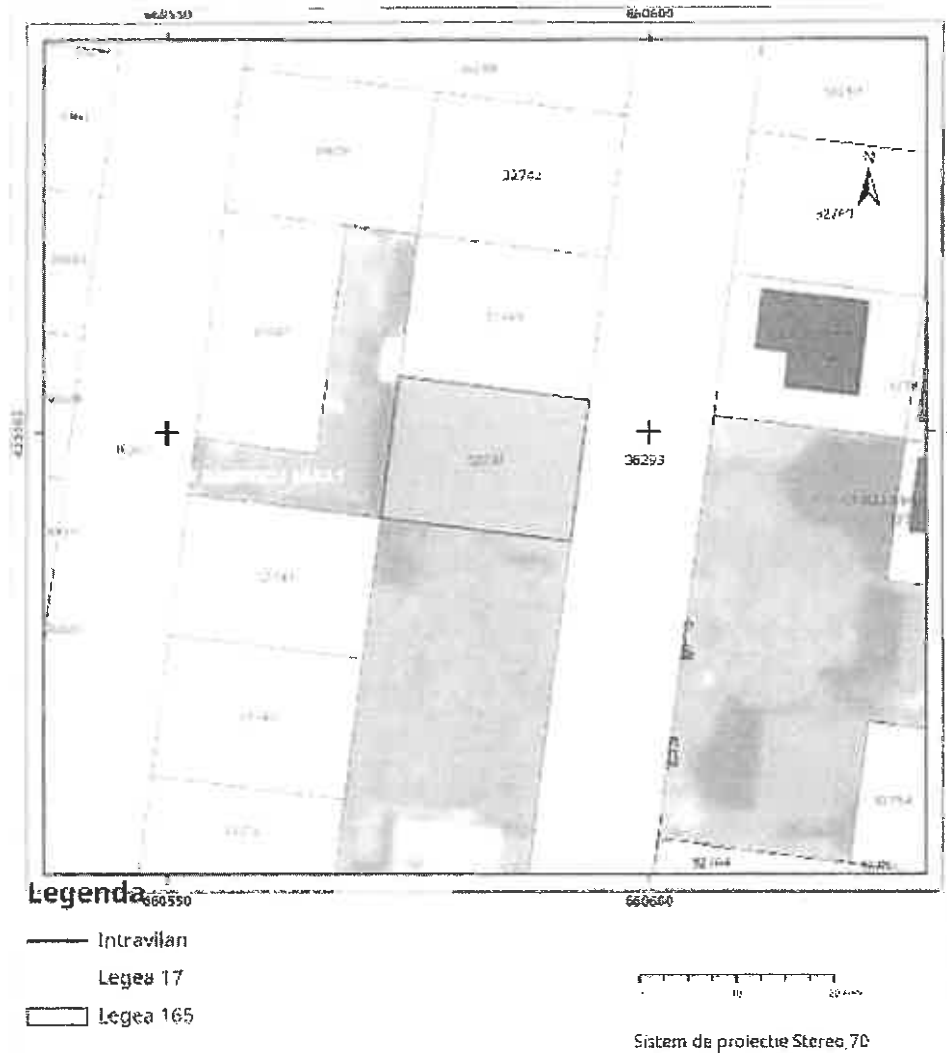


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

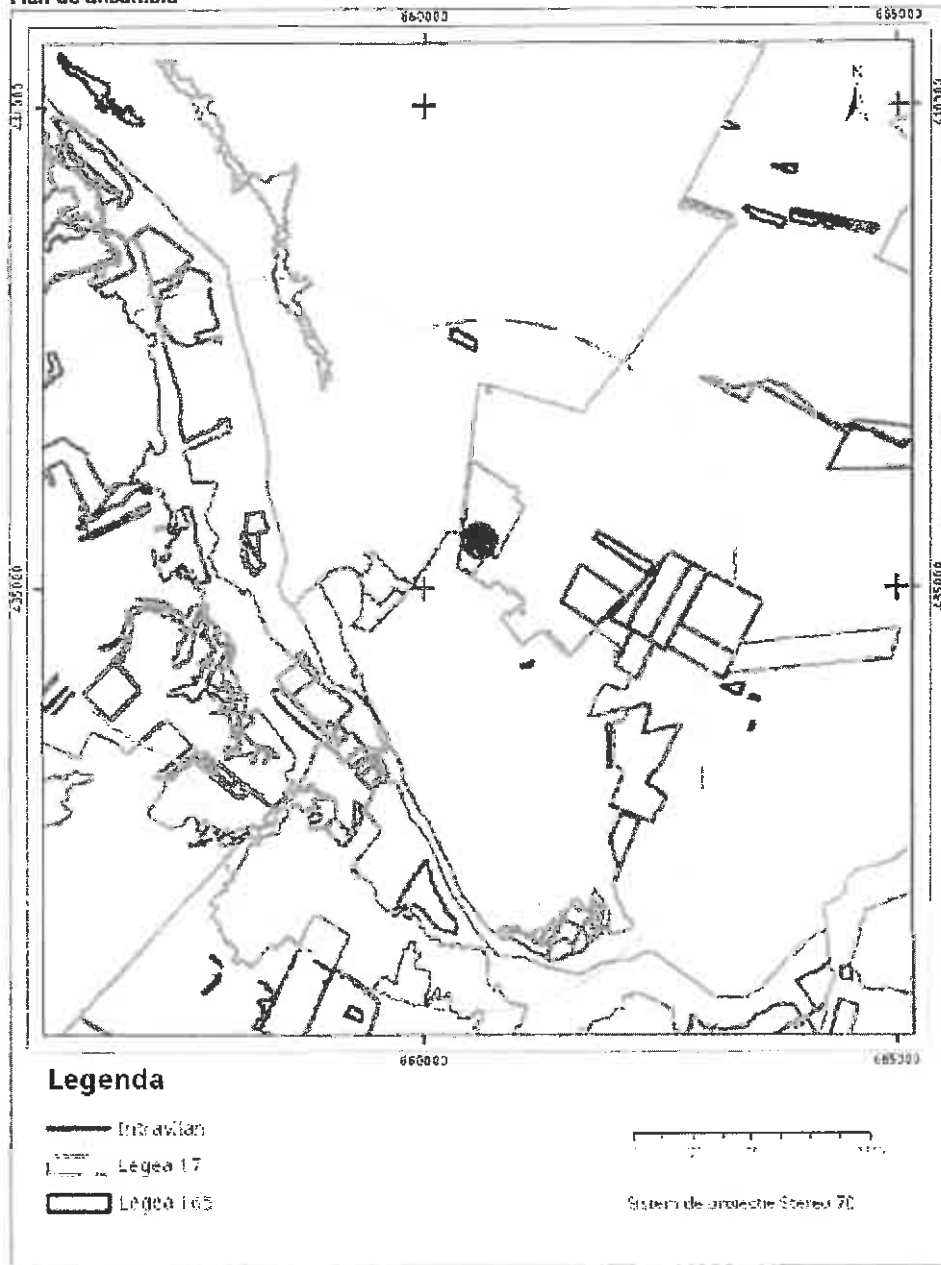
pentru imobilul cu IE 32744, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
Nr. 23

Nr. cartier	143203
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: 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. 118 din 26.10.2023.

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

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

reprezentat prin primar Cirian Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Bozau 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 Bozau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera Focsani, parcela nr. 30 strada Timisului, nr. 231 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.

L/a 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. L15 din P.U.Z. «Reface și Extindere P.U.Z. cartier Banera Focșani»
Permisuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1M niveluri în scopul de construcție înstrui, cuplat sau izolat...

Condiționari și restricții: R - limită de înălțime a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente; terenul nu este în zona...

Elemente privind volumetria și aspectul: înălțimea maximă a construcțiilor în raport cu unghiurile învecinate; clădirile se vor întinde în caracterul general al zonei...

Obiectivele de natură urbanistică și funcțională care vor fi avute în vedere la proiectarea documentației tehnice P.T. ce va fi înaintată în vederea obținerii autorizației de construire...

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

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

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

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/definitivare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrurilor de construcții - de construit/de definitivat - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU nr. Național 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...

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 lucrurilor 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 opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

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

În urma evaluării inițiale a impactului 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 lucrurilor de construcții.

În situația în care, după emiteria 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/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada riscului 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 - Distribuția Său Retele Buzău       \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compania de Apa S.A.       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzău       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TRC SA Rm. Sucei

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISI Buzău       protecția civilă - ISI Buzău       sănătatea populației - DSP Buzău

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

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

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

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Litera f) a pct. 5 din formularul-model 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)  
Văgulescu Mariana Manuela

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele și semnatura)  
Teodorescu Drăgos-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.

\*) Numele și prenumele solicitantului.

\*) Adresa solicitantului.

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

\*) 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 semnua, 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

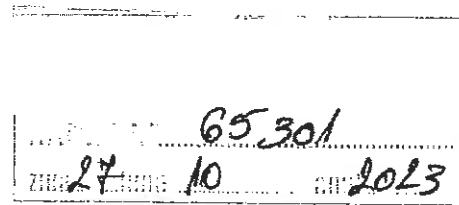
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau I Romania

mobil: +40 723 348 257

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

Nr. raport: 27.5 / 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: PRIMĂRIA 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 afectată de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



Handwritten signature of Mihai-Enigel Mândricel.

## 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. 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>
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
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 132592/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate 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.83	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	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 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. 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. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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 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 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 proprietății 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	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, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 300 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 15 m 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 SAZE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare 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 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:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de 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 activă în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o multitudine de contracte semnate, multe dintre ele prezintă precondiții (în mare parte legate de zonare) și este posibil să nu se încheie de fapt în 2021. Există, de asemenea, o 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 piață 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 dezechet. 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 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/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

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

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

#### Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar 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 cazurilor, 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 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 urmatoarele 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 proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

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

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

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

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” prețul).

#### **PREVIZIUNI**

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

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



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

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

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

În prezent în apropierea României se desfășoară un conflict armat; acest conflict a generat sancțiuni internaționale fără precedent. Sancțiunile radicale aplicate în prezent împotriva Rusiei vor avea consecințe de amploare. Prețurile energiei și ale materiilor prime au urcat, adăugându-se la inflația existentă. 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 ca prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/potentialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

- 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 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 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:

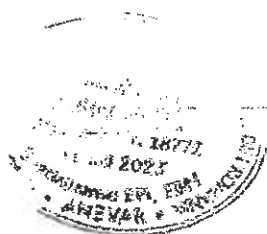
- 1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
- 2) Identificarea asemănărilor și diferențierile dintre aceste date;
- 3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
- 4) Ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile 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> – 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 în 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 PIAȚĂ 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 PIAȚA	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 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 PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
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 Banera Focsani, str. Timisului, nr. 25, 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. Mordor, 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	42,5 €/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 valoarea de piata. Curs valutar BVR: 4,9734 lei/€



*Mandricel Mihai-Enigel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂRII DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL DE APARABILIZABILITATE/TRANZACȚIE</b>			
Ajustările privind tipul de apărabilizabilitate/ tranzacție sunt efectuate de vânzător și sunt estimate de vânzător pe baza unor comparații similare și pe baza informațiilor furnizate de către agentul de imobiliare.			
<b>AJUSTARE SPECIFICĂ TRANZACȚIUNII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacției pe lângă cele menționate în descrierea comparabilă, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată în punctul de vedere al celor trei elemente de comparație specific tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările privind localizarea, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonele imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localității în care se află și nu aplicate acolo unde există o concurență directă a ofertelor de vânzare în aceeași zonă și în aceeași perioadă.			
<b>Co. A:</b>	Imn. Ramănița Sarai, cartier Bariera Focșani, str. Ghazal, nr. 18 - localitate: Simeria	<b>Co. B:</b>	Imn. Ramănița Sarai, cartier Bariera Focșani, str. Trebului - localitate: Simeria
<b>Co. C:</b>	Imn. Ramănița Sarai, cartier Sarai, str. Morii, nr. 23A - localitate: Sarai (159)	<b>Co. D:</b>	Imn. Ramănița Sarai, str. Bradului, nr. 2 - localitate: Simeria
Ajustările aplicare reprezintă căi și plăvăni în amplasament, mărirea sau micșorarea, pentru o proprietate sau plăvăni în zona, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>			
Ajustările privind suprafața se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei vizuale, rezultă diferențe de suprafață față de suprafața comparabilă sau subiect. Subiect este considerat de mare înălțime în funcție de diferențele de suprafață față de terenul de suprafață.			
<b>Co. A:</b>	cu necesara ajustare	<b>Co. B:</b>	cu suprafața mai mare, primeste o justare de 45%
<b>Co. C:</b>	cu necesara ajustare	<b>Co. D:</b>	cu suprafața mai mare, primeste o justare de 30%
Astfel, pentru suprafața sau aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pe teren înlocuibilă a rezultat faptul că diferența de suprafață față de suprafața comparabilă sau subiect este suficient de mare încât să influențeze semnificativ valoarea terenului.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚA ÎN CALITATEA TERENULUI</b>			
Comparabilele înalte au caracteristici intravilan (teren) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTARE PENTRU AMPLASAMENT/TEREN</b>			
Ajustările privind amplasamentul se aplică atunci când caracteristicile tipului de teren de vânzare diferă de cele ale proprietății subiect. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de teren de vânzare în care este amplasată.			
<b>Co. A:</b>	teren - similar	<b>Co. B:</b>	teren - similar
<b>Co. C:</b>	teren - similar	<b>Co. D:</b>	adăugat - superior (5%)
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>			
Amplasamentul terenului este diferit de terenul de vânzare și este caracteristic înalte. Pantii abrupte creșterea adăugă costurile asociate fundației. De asemenea, sistemul de drenaj este în avantaj sau dezavantaj față de un amplasament în altă zonă. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variațiile valorii terenului, datorită topografiei terenului.			
<b>Co. A:</b>	drept - similar	<b>Co. B:</b>	drept - similar
<b>Co. C:</b>	drept - similar	<b>Co. D:</b>	drept - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor terenului în particular, referitoare la caracteristicile terenului și diferențele de reliefaș față de terenul de vânzare și terenul de vânzare.			
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITĂȚI/RESPONSABILITATE</b>			
Prezența și calitatea serviciilor disponibile în amplasamentul, rezidențial și în funcția importantă asupra valorii amplasamentului în general și asupra valorii proprietății în particular. Aceste ajustări apar pentru a corecta diferențele de servicii disponibile în zona de vânzare și în zona de vânzare (de exemplu, acces la școli, magazine, servicii de urgență, servicii de întreținere, etc.). Dacă există diferențe, acestea sunt corectate prin ajustări în valoare. Dacă nu există diferențe, acestea sunt ignorate.			
<b>Co. A:</b>	calitate la limita proprietății - similar	<b>Co. B:</b>	calitate la limita proprietății - similar
<b>Co. C:</b>	calitate la limita proprietății - similar	<b>Co. D:</b>	calitate la limita proprietății - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor terenului în particular și pe baza faptului că terenul de vânzare este dispus într-o zonă de vânzare și terenul de vânzare.			
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenului și amplasamentul pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunilor și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare vor varia de obicei cu utilizarea terenului. Deoarece utilizarea terenului și amplasamentul sunt adesea diferite în mod ideal, având în vedere un raport între dimensiunile și valoarea terenului, aceste caracteristici ale comparabilă (forma și deschiderea) și terenul de vânzare sunt tratate separat. Tinerii și valorii pot fi observate prin studiul vizual al terenului și măsurătorile efectuate pe teren.			
<b>A:</b>	regulată, 1 deschidere -	<b>B:</b>	regulată, 1 deschidere -
<b>C:</b>	regulată, 1 deschidere - inferior (10%)	<b>D:</b>	regulată, 2 deschideri - superior (2%)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor terenului în particular și tendințelor de valori în cazul terenurilor de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARE PENTRU CARACTERUL DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONȘTIINȚĂ</b>			
Atunci când construcțiile sau lucrările la valoarea totală a proprietății de vânzare, se recomandă descrierea în cele mai multe cazuri, costul construcțiilor și terenului este o pensă care este scăzută din valoarea amplasamentului.			
Astfel, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor construite.			
<b>Co. A:</b>	nu este cazul - similar	<b>Co. B:</b>	nu este cazul - similar
<b>Co. C:</b>	nu este cazul - similar	<b>Co. D:</b>	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 anexeii 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



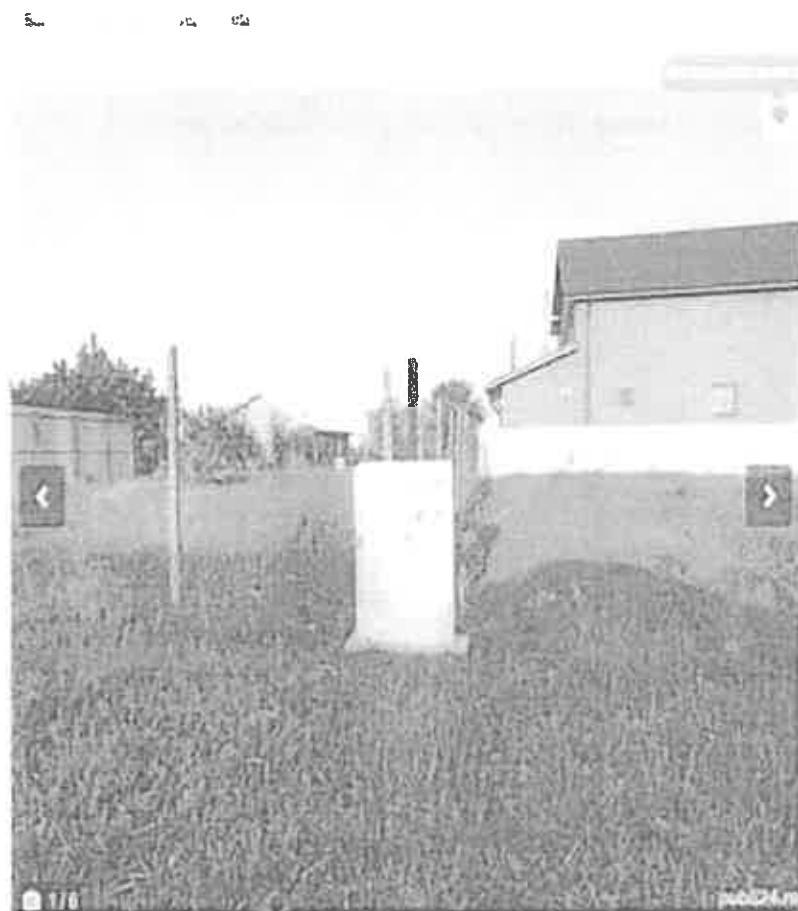
Sursa: Google Maps

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



0787464500

Buna ziua! Intereșati de oferta dumneavoastră? Va este utilă?

Compartiment 2  
Contactați distribuitor

Strada 567  
Rădăuți

Valentin

0787464500

Distribuiți anunțul pe



#### Descriere

Proprietar vand teren situat în Rm Sarat, bariera Popeni, vizavi de statie pește Petrom și Otăcu nr 18 | 100 m teren pe lotul, Terenul are toate actele în regulă și proiect casa + gard, servitute construite (Saratul 300 m teren). Gaze și apă la curtea, Ace - Canal curent electric poartă

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

0787464500



[https://www.ubli24.ro/anunturi/ imobiliare de-vanzare/ terenuri teren-intravilan/ anunt/ teren-casa-rm-sarat/ fhh478d392d8791\\_d-9i1ffi29f6858\\_.html](https://www.ubli24.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

10



**Râmnicu Sărat (BZ)**

24 ZILE PE PIATA 17/10/2022

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adaugă la contacte

Descriere

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localizare

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

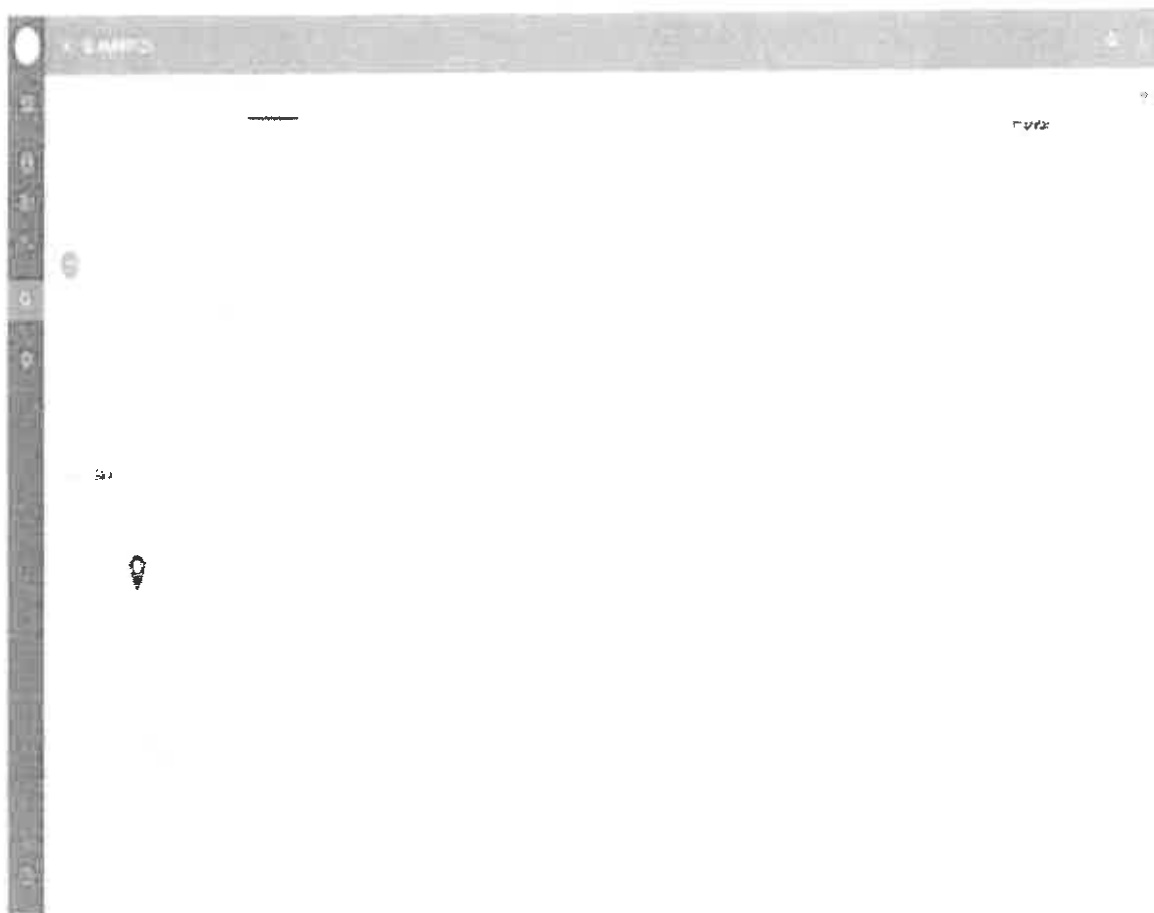
https://www.olx.ro/d...

id

Eticheta

<https://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600m-1-ID-4b-4b.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

0786433320

Dacă vă interesează oferta  
CUMPRĂ-ȚI TERENUL ÎNTRAVILAN

Interesezi ?

Contactează Agentul

📍

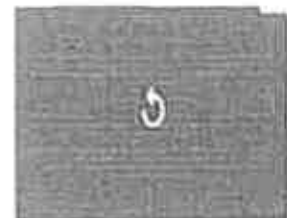


Ionuț Poparian

Agent Imobiliar

0786433320

Distribuie anunțul pe



Adăugă mai multe

Descriere

Vând teren intravilan în cartier construcții din suprafață 227mc, situat în Râmnicul Sărat cartierul Sărat, mai multe detalii la telefon  
Vedeți detalii pe [ev.ro](#)

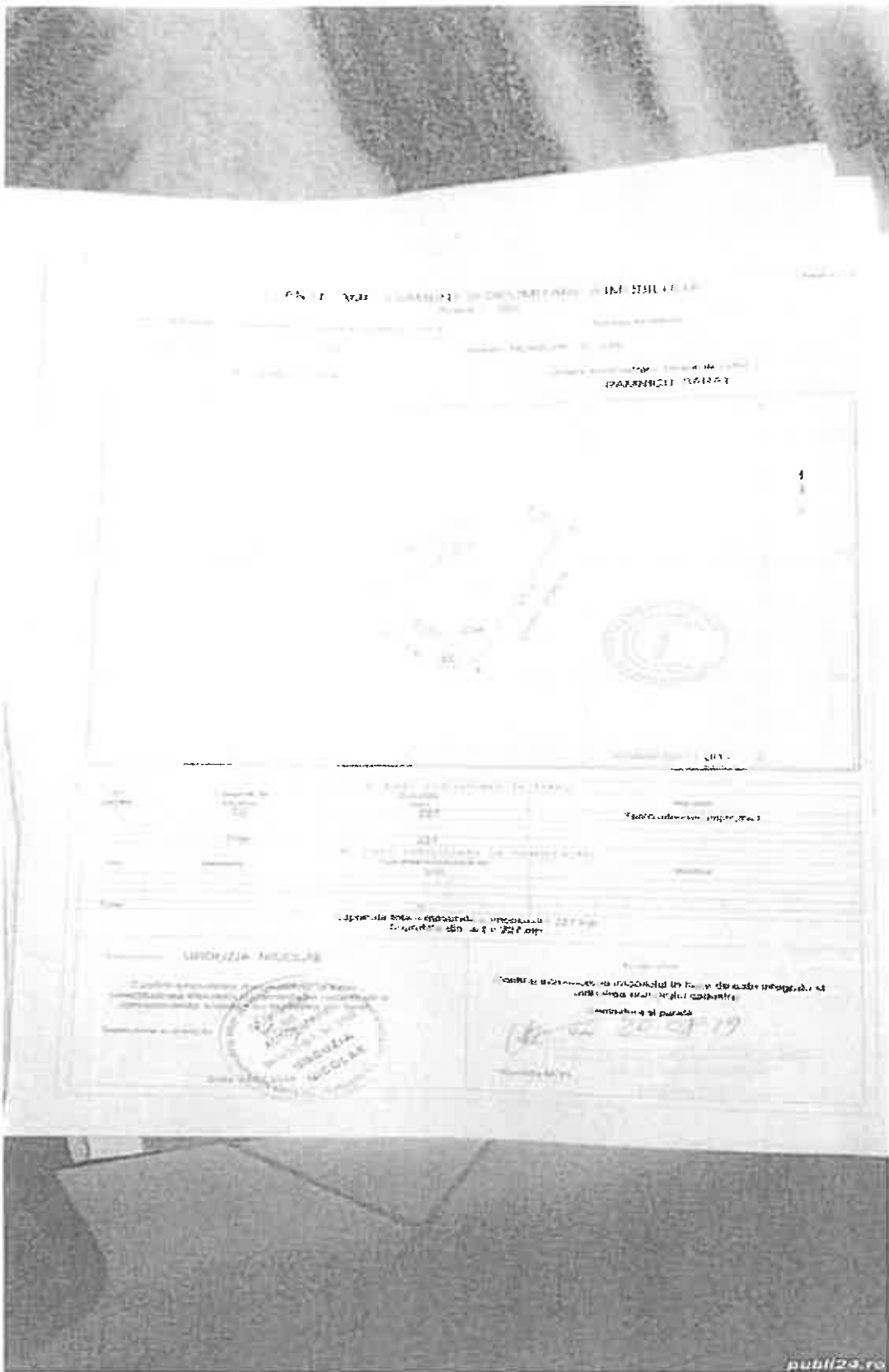
0786433320

<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



#### Descriere

-terenul este potrivit bun pentru a construi o casa de o etaj si o gradina dintr-o zona pentru gospodarie  
-se afla pe strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de faza de  
-strazile sunt asfaltate  
-dispone de canalizare si gaze  
Pentru a vedea pozele se poate merge la  
sau.

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

0756829448

0756829448

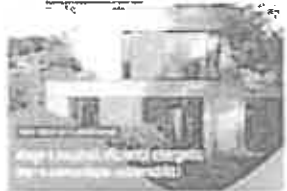
Sură, mă interesează oferta dumneavoastră. Este posibil?

Compart? Contactați distribuitorul

0 / 5

**P** **Papaici Alexandru**  
Telefon  
Adresa  
Compart

Distribuie anunțul pe



700 Vile și Apartamente

Amber Forest - Oferta de pret

<http://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren- tr- casa/ anunt/ vand-teren- intravilan-500m-ramnicul-sarat/ e84e586-008e7757d5f81-08e0e-38-4.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	<table border="1"> <tr><td>Nr. cerere</td><td>132592</td></tr> <tr><td>Ziua</td><td>27</td></tr> <tr><td>Luna</td><td>09</td></tr> <tr><td>Anul</td><td>2023</td></tr> <tr><td>Cod verificare</td><td>478</td></tr> </table>	Nr. cerere	132592	Ziua	27	Luna	09	Anul	2023	Cod verificare	478
	Nr. cerere	132592										
Ziua	27											
Luna	09											
Anul	2023											
Cod verificare	478											
<b>EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE</b> Carte Funciară Nr. 32743 Râmnicu Sărat												

## A. Partea I. Descrierea imobilului

 Nr. CF vechi: 7367  
 Nr. cadastral vechi: 6161

TEREN Intravilan

Adresa: 1 nr. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Str. Timisului, Nr. 25, Ud. Buzau

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32743	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 FLORICĂ ȘI DUMITRĂȘCU CRISTINA-ELEONORA:	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7367 a unității administrative 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 aceleiași unități administrative teritoriale, dobândit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE): B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliul 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>100632 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradala și adresa nr. 27, din 09/07/2021 emis de Primăria Râmnicu Sărat:	
B5 se notează actualizarea adresei imobilului: strada Timisului nr 25	A1

## C. Partea III. SARCINI

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

Extras cartea informare on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

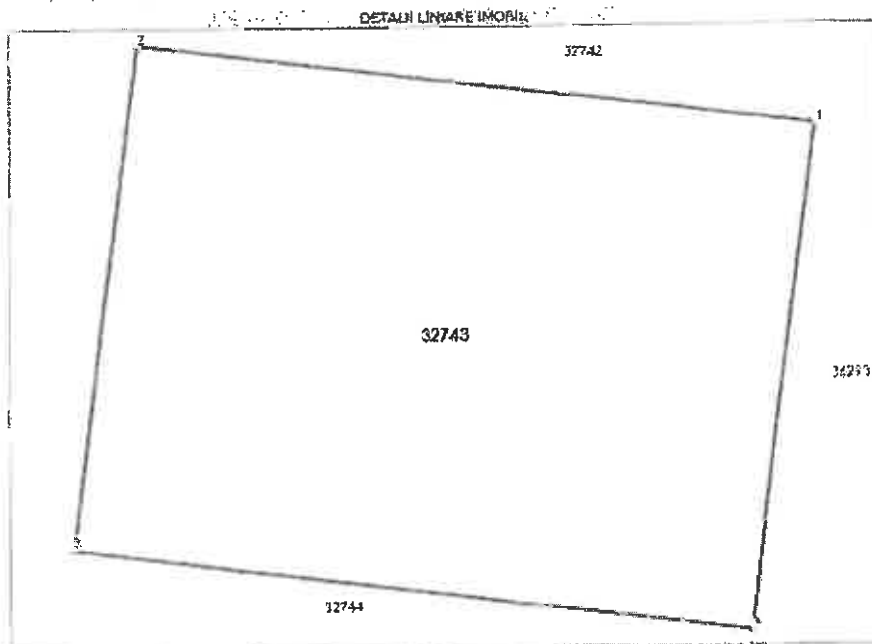


Carte Funciară Nr. 32743 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

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



**Date referitoare la teren**

Nr. C/I	Categoria folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Torla	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 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 anet. 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

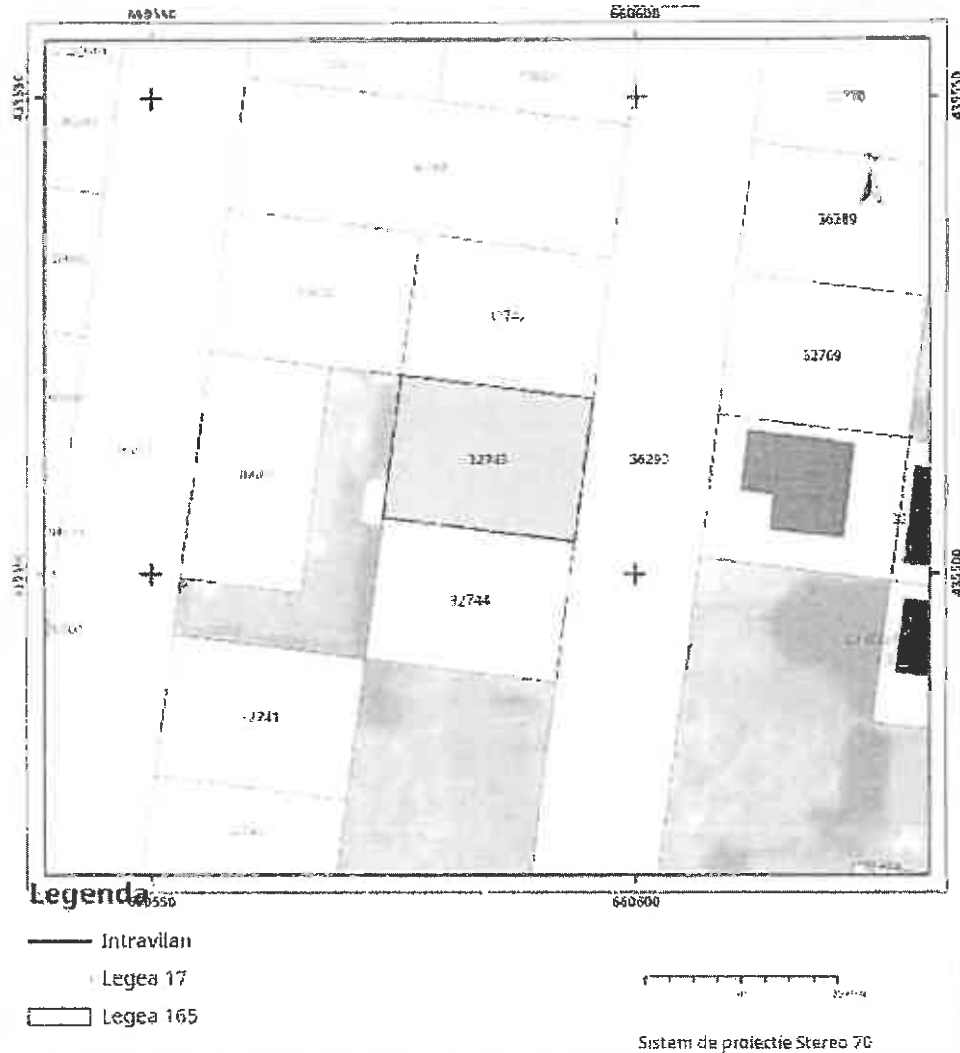


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

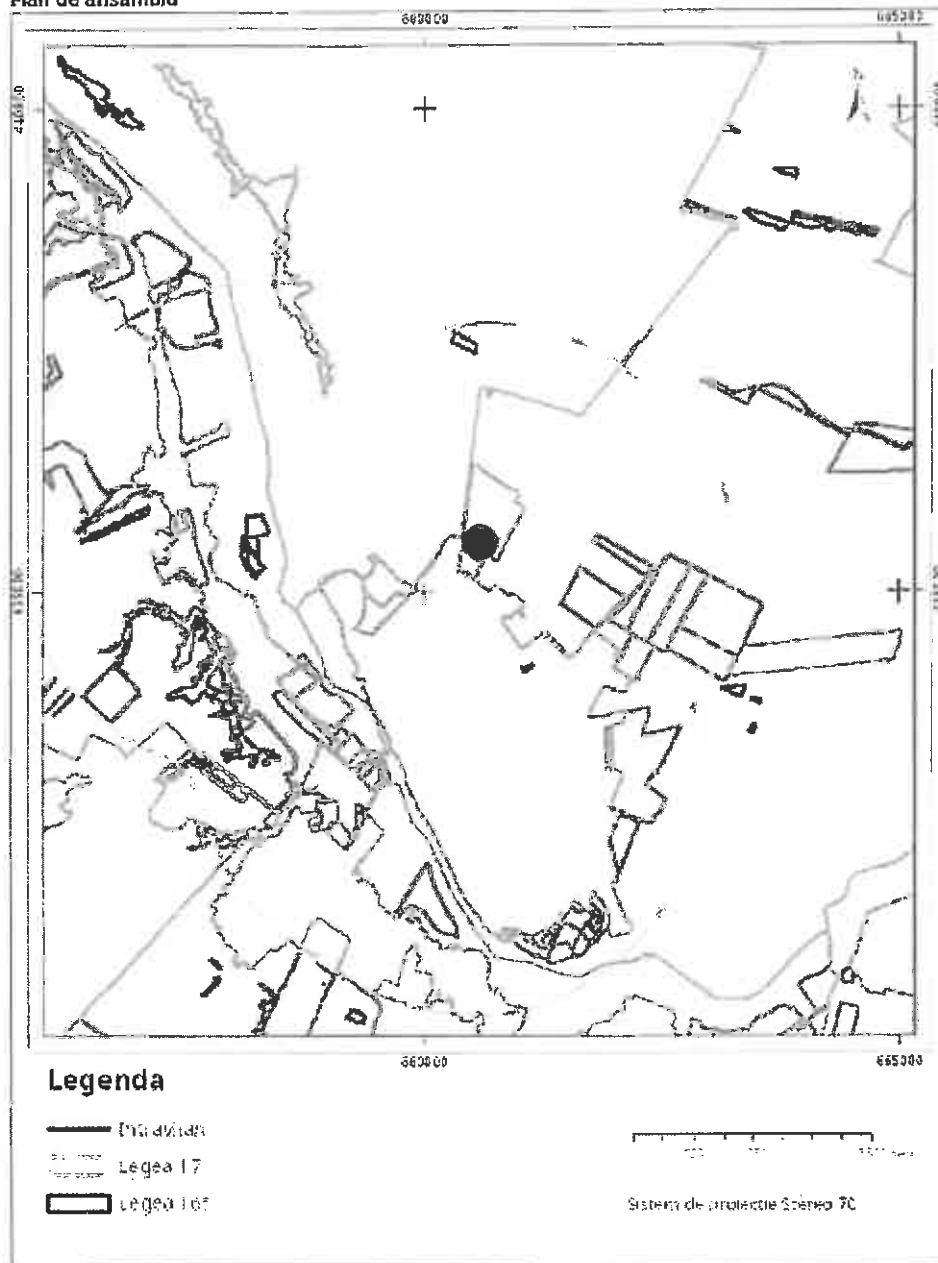
pentru imobilul cu IE 32743, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
Nr. 25

Nr. cerere	43212
Tip plan	
Luna	00
Anul	2021

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



Plan de ansamblu



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

Emnat 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. 6390 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\*1) 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 Balesescu 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 avabil  
Destinatia stabilita in documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi I.T.P.  
L.1a 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. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»...
Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»...
Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»...

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*) pentru/întrucât:
PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32743

\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform cererii solicitantului, formulata în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizatie de construire/destinație 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 destinație - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZBOLĂȚILOR DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI, str. Știrbei Șava de la Pucioși, nr. 3, Birou, cod 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anunțurilor 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 în investiții 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 formării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în scopul 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 asupra mediului și stabilirii domeniului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a modificării 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 creștii 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 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 înscrisoare 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 în 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):
 


<input type="checkbox"/> alimentare cu apă - SC <i>Compania de Apă SA</i>	<input type="checkbox"/> gaze casnolare - <i>Exarigas Sud Estale Bucuresti</i>	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri: _____
<input type="checkbox"/> canalizare - SC <i>Compania de Apă SA</i>	<input type="checkbox"/> telefonizare - <i>Orange Communications</i>	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - <i>SEB Bucuresti</i>	<input type="checkbox"/> salubritate - <i>SC MBR Energie Service SA</i>	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban - <i>SC TUC SA Bn. Sora</i>	
  - d.2) avize și acorduri privind:
 

<input type="checkbox"/> securitatea și incendiile - <i>ISU Bucuresti</i>	<input type="checkbox"/> protecția civilă - <i>ISU Bucuresti</i>	<input type="checkbox"/> sănătatea populației - <i>RSP Bucuresti</i>
---	--	--
  - 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 P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.857 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)  
*Cirjan Sorin Pulcrin*  
 L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR**  
 (numele, prenumele și semnatura)  
*Vagary Anjela Manuela*

**ARHITECT SEF \*\*\*\***  
 (numele, prenumele și 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 Legeii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

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 semnătura)

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

L.S.

**ARHITECT ȘEF \*\*\*\*)**  
(numele, prenumele și semnătura)

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

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*5) Se completează, după caz:

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

\*\*5) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*5) Se completează, după caz: - președintele Consiliului Județean

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

\*\*\*\*5) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

4/4



**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

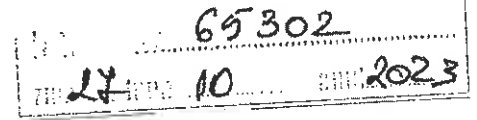
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

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>	<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. 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		
Suprafata 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 informării clientului/utilizatorului in scopul vanzării terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132611/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	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 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 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 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. Timisului, nr. 30, 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 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>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare</b>, <b>SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului</b> și <b>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 evaluarii este 21.10.2023.
<b>Data raportului</b>	21.10.2023
<b>Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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** -

<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 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	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, 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:**

E85 Drum asfaltat public

**IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:**

Str. Timisului si 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:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat în intravilanul municipiului Ramnicu Saraj. Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Ramnicu Saraj. Includerea imobilului în lista a 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: zona de locuințe individuale conform P.U.Z. cartier Barieca Eșesani. Nu sunt rezervații.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al C.U.R. L.U.B. din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Barieca Eșesani». Informații de natură generală de locuințe individuale cu maxim P=1+M (maxim 2 etaje de locuințe individuale, cuplat sau izolat). Clădirile construite în terenul în discuție se vor afla pe linia de laterale de colțuri de pe parcele învecinate cu excepția celor de cult care nu însoțesc loturile și pe ambele părți. Spațiile necesitate și necesitate de acces și trecere de servitute vor fi planșate și garantate în planșele de execuție. Informații de natură tehnică: suprafața terenului este de 100 mp. (100 mp). Informații de natură financiară: valoarea terenului este de 100 mp. Informații de natură administrativă: terenul este în posesia Municipiului Ramnicu Saraj. Informații de natură istorică: terenul nu este inclus în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora. Informații de natură tehnică: terenul este în posesia Municipiului Ramnicu Saraj. Informații de natură financiară: valoarea terenului este de 100 mp. Informații de natură administrativă: terenul este în posesia Municipiului Ramnicu Saraj.

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

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

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

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

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

În 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:** 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 în 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 (rezidențială), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențiala, 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 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 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 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 dezechet. 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 spațiu având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

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

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

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

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

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ inchiriere), 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 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 superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

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

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

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

care sa aduca o schimbare;

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

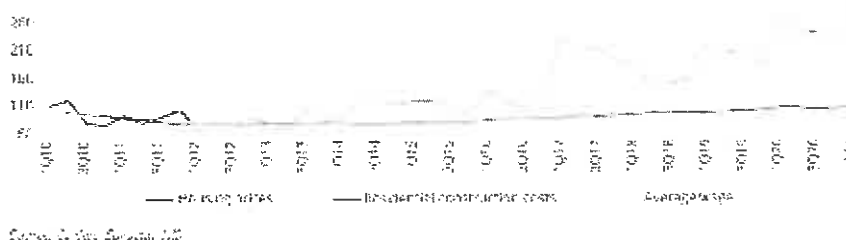
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

### PREVIZIUNI

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

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



Sursa: 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. Economiiile 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/potentialei crize economice asupra valorii de piață a bunurilor evaluate.

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020



## Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

- 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 asemanările 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.



## 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.

Etapetele 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 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 încruciate.					
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 INFORMATIILOR 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	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
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, 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	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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 TRANZACTIUNII						
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	
PRETESTIMAT 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	
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp	
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp	
CONDITIILE DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp	
CONDITIILE DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp	
CONDITIILE DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp	
PREAJUSTAT (€/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. 29A	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	
PREAJUSTAT (€/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	
PREAJUSTAT (€/mp)		43,4 €/mp	41,9 €/mp	43,4 €/mp	42,5 €/mp	
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construit	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	
PREAJUSTAT (€/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>	<b>echivalent a</b>	<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 apropiata

Curs valutar BNR:

după fizic, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra prețului care s-a efectuat cele mai mici ajustari.

4,9734 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPIU, COMPARABILEL - DIFERTA / TRANZACTIE</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 TRANZACȚIONARI</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 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 părțile recunosc faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Olteanu, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timișoara - locație similară
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morbor, nr. 23A - locație inferioară (15 %)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, 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 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, primește o justare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D, cu suprafața mai mare, primește o justare de 30%	
Anul și, pentru «suprafața» s-au aplicat ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferențele 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 ANCHORAJELE 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 unei 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/REIEȘ</b>			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. 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
În cazul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (reieșul) comparabilelor și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU UTILITATELE DISPONIBILE</b>			
Prezența/apșa utilităților și serviciile disponibile la amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurate public, iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fosse septice, puturi de apă etc.) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/fototracare, funcționând cu alte resurse (lemn, pelet, ori et. GPL etc.), sa conducă la rezolvarea acestor situații. Tractate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină pt rezolvarea creștării sau scăderii costurilor suplimentare. 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 creștării sau scăderii costurilor 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
În cazul ajustărilor tone cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de echipare edilitară a diferența față de cea de care dispune proprietatea subiect.			
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele dintre diferențele terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele diferinș și forme terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilitatea sa practicabilă. 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 acestea ca caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studii vizuale/șărilor 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 deschidiri -
În cazul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor 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 penaltă care se scade din valoarea amplasamentului			
Asadar, nivelul ajustărilor tine 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 considențele 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/ZtFqz4GRj1csZxQ56>



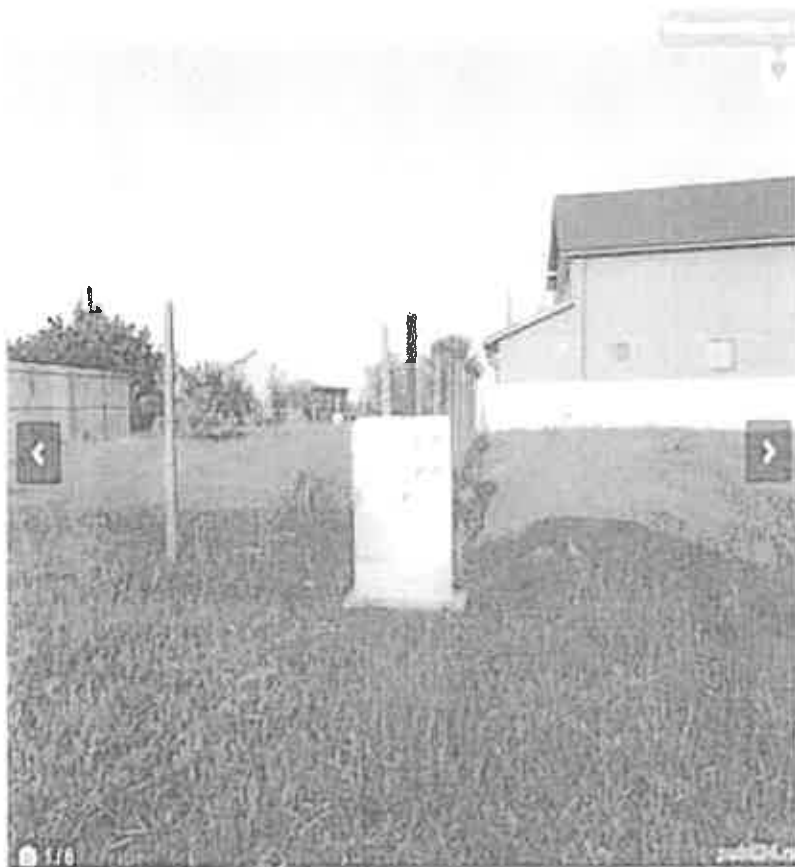
**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

50 E/mp



Bună, mă interesează oferta  
Cunoscându-l pe cine vreați?

Imagii similare

Compartă această ofertă

Valuabil 50%

Raport

Valentin

0767464500

Adresa

Compartă

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Procedez vand teren situat în nou Sărat der bariera Focsani vizari pe stala peze Pitrom pe Oltului nr 18 / 100 m terenuri de noiebi, Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizatia constructie. S.prafetza 300 m Utilitati: Gazie tragă la poarta. Apa + Canal curenti electri poarta

vezi detalii pe [www.imobili24.ro](#)

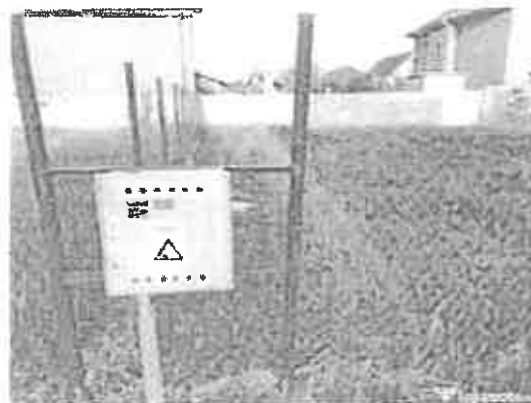
0767464500



<http://s://www.imobili24.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)

(24 ZILE PE PIATA) 17/10/2021

Proprietar

+40 737 967 155

100.000 €

Adauga la contacte

Descrie

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)

0 te pr. etate

Tranzactie: Vânzare

Tip proprietate: Teren intravilan

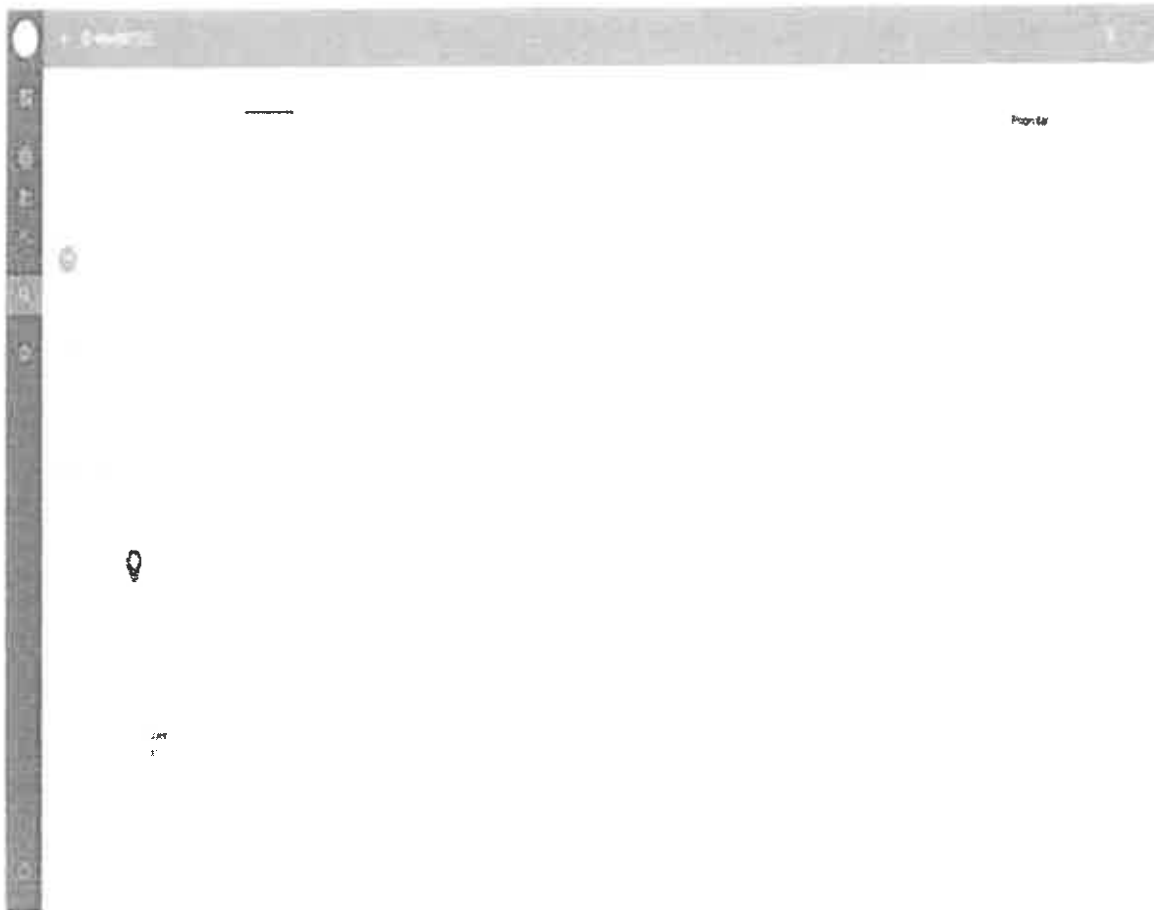
Sursa

www.olx.ro/3/341fa/teren-intravilan

etichete

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

0726403320

Buna mântresea! ciera  
dun arcaasta! Ma' este! aiaia!

Comparați imobiliare

Façați

Ionut Poparian

Distribuire anuntul pe



Descriere

Vând teren intravilan locu constructiv cu suprafață 227mp, situat în Râncești, Satul cerseni Sârbi, mai multe detalii la telefon

1420 detalii de www.ro

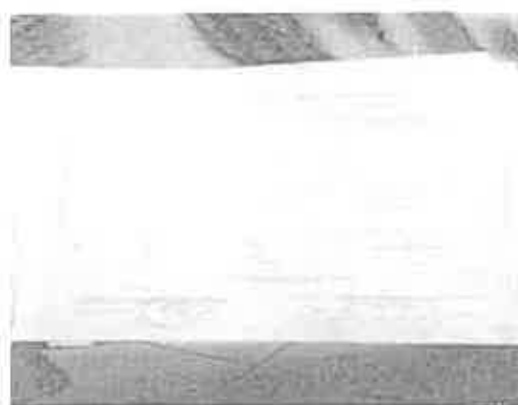
0726403320

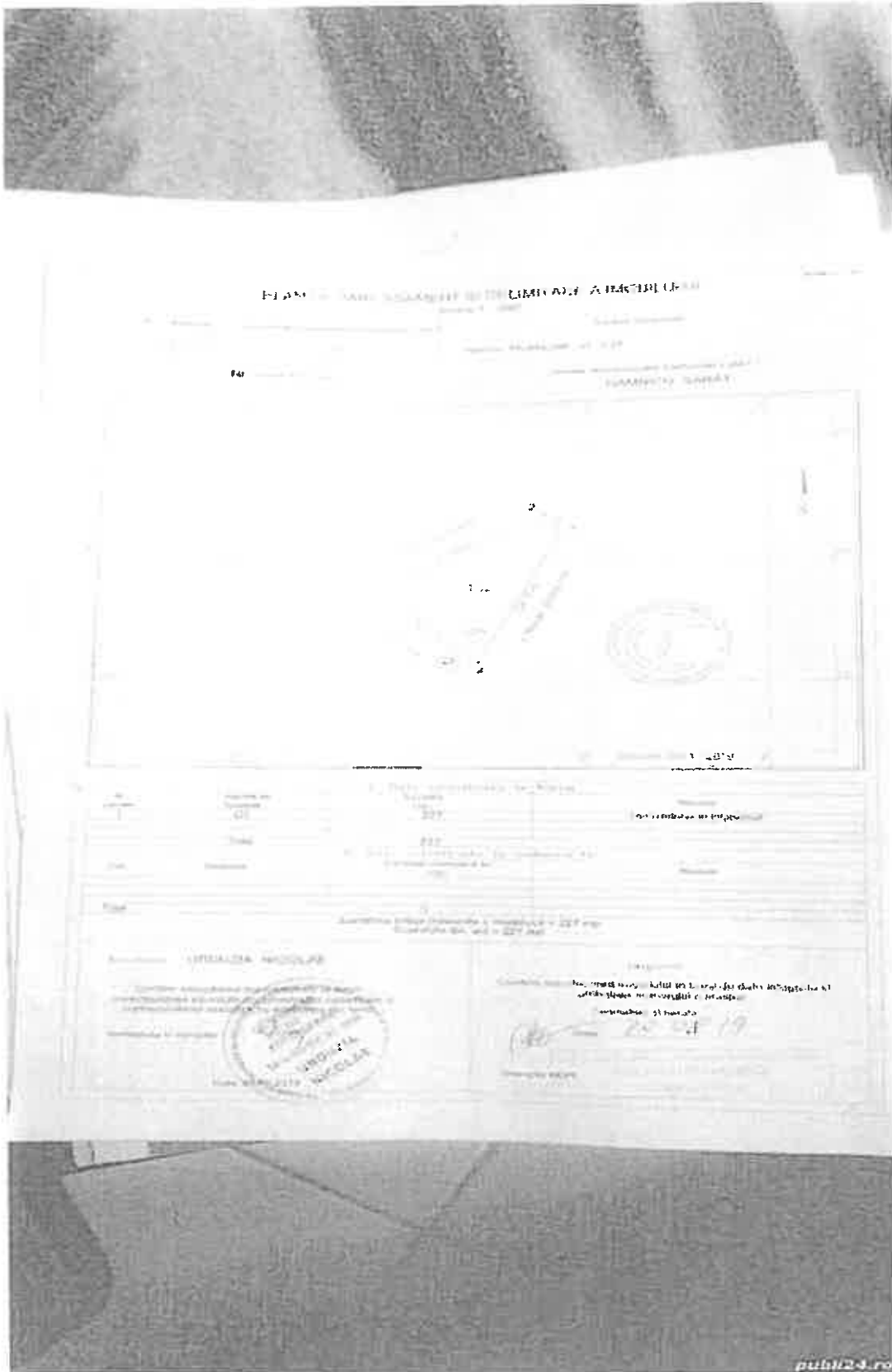
Adăugă mai multe

<http://s://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

0758829948



Bună ziua! Interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil

Adauga

Contacteaza agentul

📍

🏠

📄



Papabici Alexandru

📞 0758829948  
📧 alex.papabici@publi24.ro

Contacteaza

Distribuie acest anunt pe



#### Descriere

Terenul este potrivit pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina frumoasa pentru gospodarii  
se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
utilitati sunt gasite  
disponibil de curaj-papabici si gata  
Pentru a vedea pozele sau sunati la  
numar.

Vezi detalii de agent

0758829948



700 Vile Și Apartamente

intercom

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat\\_e84e586\\_008e7757d5f81\\_08e0e038\\_4.html](https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat_e84e586_008e7757d5f81_08e0e038_4.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. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132611
Ziua	27
Luna	09
ANUL	2021
Cod verificare 10015347-87	

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 7394

Nr. cadastral vechi: 6188

TEREN Intravilan

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

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

**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.13116/16.12.2001 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. Hotararea 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 nomenclatură stradala și adresa nr. 29, 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 notează actualizare adresa-strada Timisului, nr.30	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrămîntele 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

Retineți pentru informare online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

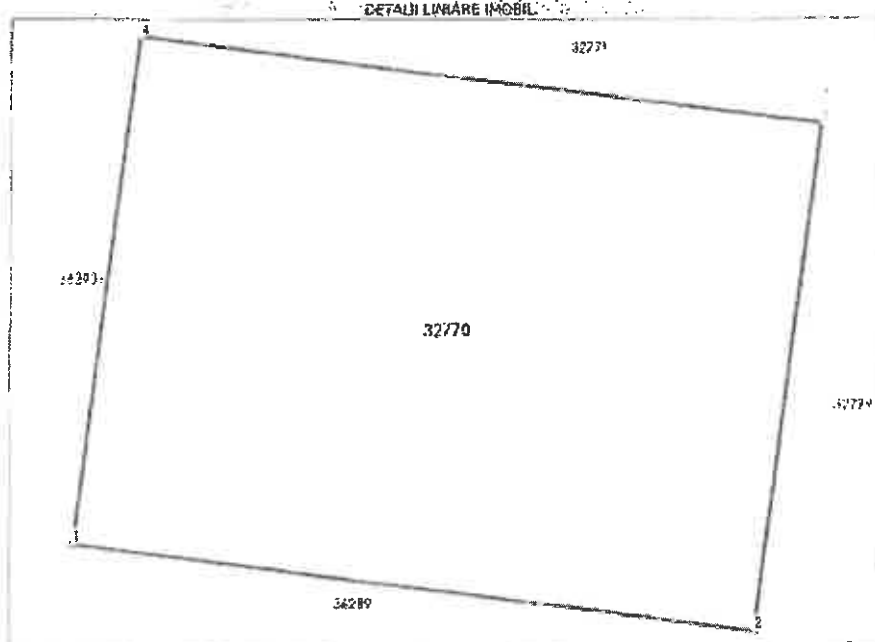
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32170 Comuna/Draș/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. Că	Categorie folosință	Intenț. vsen	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.

Carte Funciară Nr. 32728 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-I 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 procedurat 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**

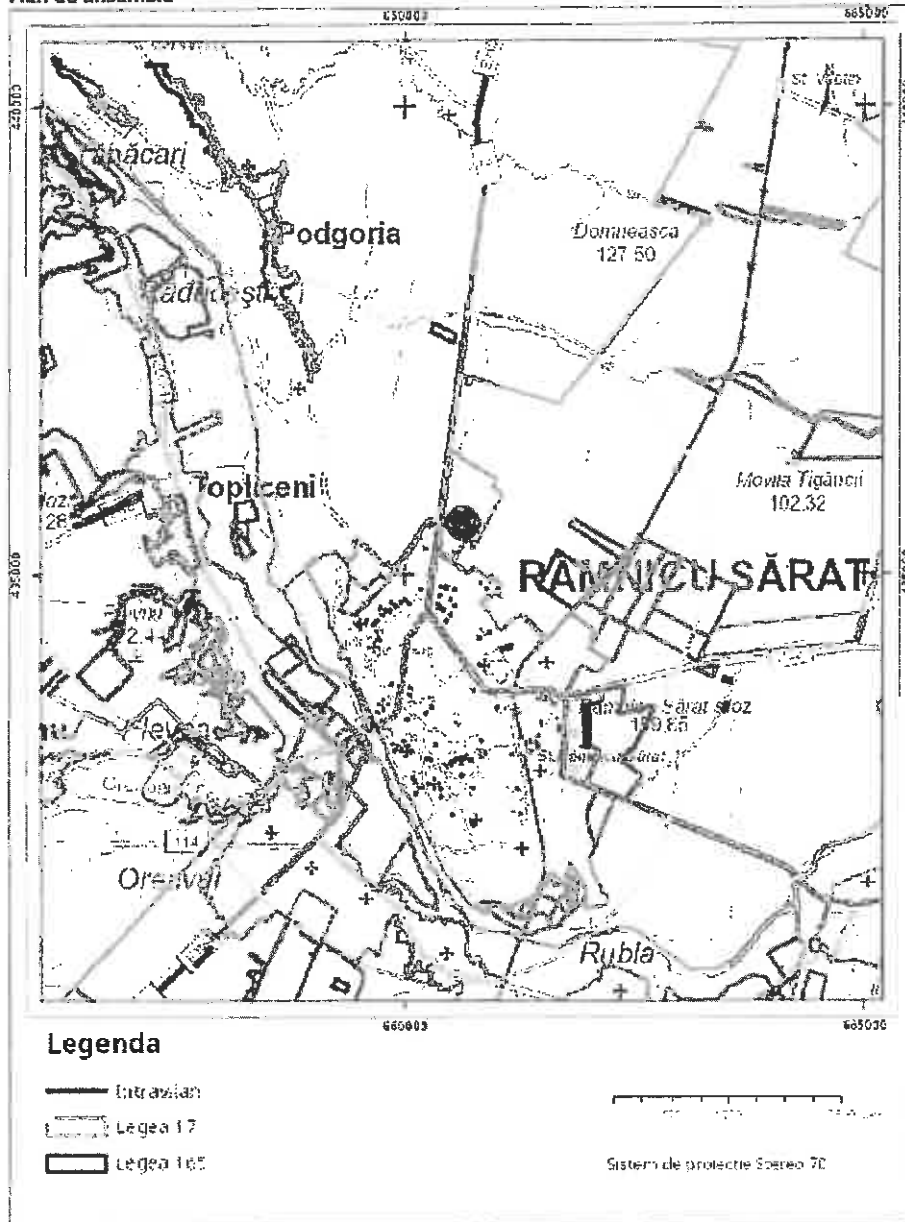
pentru imobilul cu IE 32770, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
 Nr. 30

Nr. cerere	43205
Tip	25
Lot	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: 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 Cîrîan 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 Timișului, nr. 30) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) 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. Lib 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/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 manual 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 Rautle Buzau

canalizare - SC Compania de Apa SA  telefonizare - Orange Communications

alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau  salubritate - SC RER Ecologie, Servicii SA

alimentare cu energie termica  transport urban - SC TUC SA Ret. Sarau

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 2019, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2019

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)  
Cirjau Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL SECRETAR,  
(numele, prenumele si semnatura)  
Vargyas Aneta Manuela

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

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

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

26.10.2023

13

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

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, 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:

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

\*\*5) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*5) Se completează, după caz: - președintele Consiliului județean

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

\*\*\*\*5) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

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

Nr raport: ~~277/21.10.2023~~

65804  
27 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

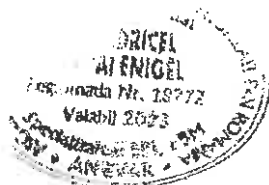


## Cuprins

<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. 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> .....	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, Legitimatie 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</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 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 132620/27.09.2023, 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	-		
Mentiuni	<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>		
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 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

M 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 <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>



<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (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 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 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 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 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 CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E85	Drum asfaltat	public
-----	---------------	--------

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZĂ 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 definit ca fiind o parcelă de teren de către Municipiul Râmnicu Sărat. Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința generală teren arabil. Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale conform prevederilor U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani». Nu sunt reglementări speciale.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani». Permisul de construire este emis în baza planșelor de proiectare în conformitate cu prevederile actelor normative în vigoare. Informații tehnice privind caracteristicile terenului și condițiile de construcție sunt prezentate în anexa la prezentul raport. Informații tehnice privind caracteristicile terenului și condițiile de construcție sunt prezentate în anexa la prezentul raport. Informații tehnice privind caracteristicile terenului și condițiile de construcție sunt prezentate în anexa la prezentul raport.

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 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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

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

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

În aceasta prima 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 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. Timisului
- **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 din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

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

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

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

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm ca acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a 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 dezechet. 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 mica 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 proprietari 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 usoara 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 niște 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 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 informațiile de piața (oferte de vânzare) colectate din piața specifica pentru proprietatea subiect.

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

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

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

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

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

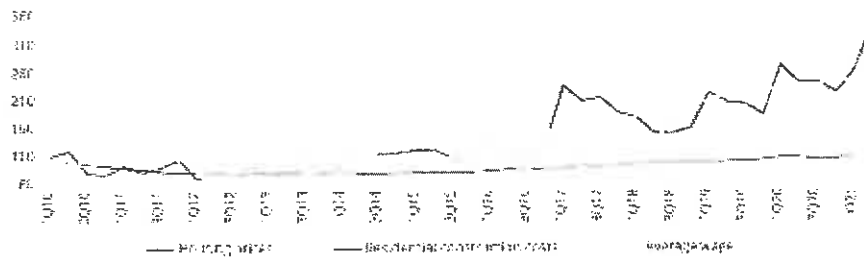
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi și creșteri înregistrate în cazuri 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?



Source: Colliers, Eurostat, ANI

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:

- 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 în 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.

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. Dpđv 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 'Măndricel Mihai-Enigheș', written over the circular stamp.

## 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.

Etapetele 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>În 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 în 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 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. 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
<p><i>Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului cu oferta si datele de contact (link si 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	300 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNII					
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 €/mp	-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. 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	300 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%
Numerarul de ajustari (buc.)		0	1	2	3
<b>VALOARE DE PIATA :</b>		<b>43 €/mp</b>	<b>12.900 €</b>	<b>echivalent a 54.157 lei</b>	

\*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valonii este determinata de proprietatea mobiliara (Co\_A), care este cea mai apropiata de piata 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 Mihai-Enigel*



JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPIU, COMPARABILITATEA/OFERTA/TRANZACTIE</b>							
Ajustarea este aplicată la prop. comparabile utilizate sunt cele de vânzare și tranzacții, și a ajuns la un preț estimat de vânzare și de vânzare subiectului. Fiecare dintre ofertă și negociază fiecare proprietate comparabilă.							
<b>AJUSTARE SPECIFIC TRANZACȚIONARI</b>							
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pe necorădit în proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al celor 4 elemente de comparație specifice tranzacționării.							
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>							
Ajustarea este aplicată, de regulă, la cererile prezentate, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zona de evaluare comparabile diferă de cele ale prop. evaluare. Ajustările reflectă diferențele în valoare a proprietăților din cauza localizării în zonă, sau fost aplicate acolo unde pe piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.							
Co. A	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Baraera Focșani, str. Olăuș, nr. 18 - locație similară	Co. B	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Baraera Focșani, str. Teodiu - locație similară				
Co. C	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sărat, str. Morilor, nr. 23A - locație inferioară (15 %)	Co. D	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradușca, nr. 2 - locație similară				
Ajustarea este aplicată reprezentând un câștig sau un pierdere 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>							
Ajustarea este aplicată atunci când se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzivă în cadrul analizei, există diferențe de suprafață în comparație cu tipul de teren și în funcție de suprafața acestuia. În general, acesta ajustare este aplicată pentru diferențele de suprafață care sunt câștig sau pierdere tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiectului. În cazul nostru avem următoarea situație:							
Co. A - nu este aplicată		Co. B - cu suprafața mai mare, primeste o ajustare de 5%.					
Co. C - nu este aplicată		Co. D - cu suprafața mai mare, primeste o ajustare de 30%					
Astfel, pentru compararea și aplicarea ajustării comp. B, D, deoarece în analiza diferențelor specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețului țării de vânzare al terenului.							
<b>AJUSTARE PENTRU DISTANȚA ÎN CĂMINUL TERENULUI</b>							
Comparabilele cadastre și CMIU sunt în funcție de cea a proprietății subiectului, astfel încât nu se poate aplica nicio ajustare.							
<b>AJUSTARE PENTRU AMPLASAMENTUL ÎN ZONA</b>							
Ajustarea este aplicată de obicei atunci când se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de teren de evaluare pentru proprietățile comparabile și comparabile în funcție de cele ale proprietății evaluare. Ajustările se aplică, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unui proprietăți, datorită faptului de drum de acces către aceasta							
Co. A	identice - similar	Co. B	identice - similar				
Co. C	identice - similar	Co. D	identice - superior (5 %)				
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>							
Amplasamentul este evaluat în funcție de caracteristicile fizice. Pante și alinierea adesea adăugă costuri și influențe funcțională. De asemenea, unde relieful este înalt și avantajos sau dezavantajos față de un amplasament este în funcție de teren și proprietăți. Ajustările se aplică, de regulă, procentual și reflectă variația valorii în amplasament, datorată topografiei terenului.							
Co. A	creșt - similar	Co. B	creșt - similar				
Co. C	creșt - similar	Co. D	creșt - similar				
Nivelul terenului a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din zona specifică, referitoare la efectul pe care îl are suprafața terenului, diferența de topografie și față de comparabile și cea a proprietății subiectului.							
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>							
Prețurile și valoarea terenurilor sunt disponibile în amplasamentul, reprezentând o influență în portanța asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt acordate atunci când acestea însoțesc proprietatea sau sunt sisteme de utilități chiar pe amplasament (se septari, puțuri de apă etc, apă, de gaze și un canal de apă caldă, utilitatea altor tipuri de echipamente de încălzire, funcționarea cu apă rece (gaze, apă caldă, GPL etc), sau conductele la rezervoarele subterane). Toate aceste utilități conduc la creșterea în valoarea terenului și, prin urmare, pe care participă în plus specific la valoarea terenului sau pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însoțirea terenului pe na la amplasament este posibilă la fel ca și în cazul terenurilor comparabile și proprietății subiectului. Terenurile în care nu 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 ajustării este cont de faptul că nu există un comparabil toc cu diferența în prețul plătit față de un teren care dispune de o echipament și servicii diferite față de cea de care dispune proprietatea subiectului.							
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>							
Diferențele de dimensiuni și terenuri și amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiectului. Efectele dimensiunilor formelor terenului, în cazul terenurilor comparabile și proprietății subiectului sunt probabil. Deoarece utilitatea funcțională a terenurilor este aceeași dintr-o măsură, cel puțin la un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii în funcție de aceste caracteristici comparabile (forma/deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tendințele în funcție de observație și studiul și analiză 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 deschiderea - superior (2 %)
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul terenurilor de terenuri cu dimensiuni diferite.							
<b>AJUSTARE PENTRU CILINDRUL DE ÎNCĂLZIRE LA STADIUL DE ÎNCĂLZIRE CONSTRUIT</b>							
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă depozitarea. În cele mai multe cazuri, costul de construcție și proprietății în teren liber este o penalizare necesară din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustării este cont de costurile necesare scaterii de amplasament a tuturor construcțiilor din teren.							
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/LMP4jzL7m8H32X7w5>

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

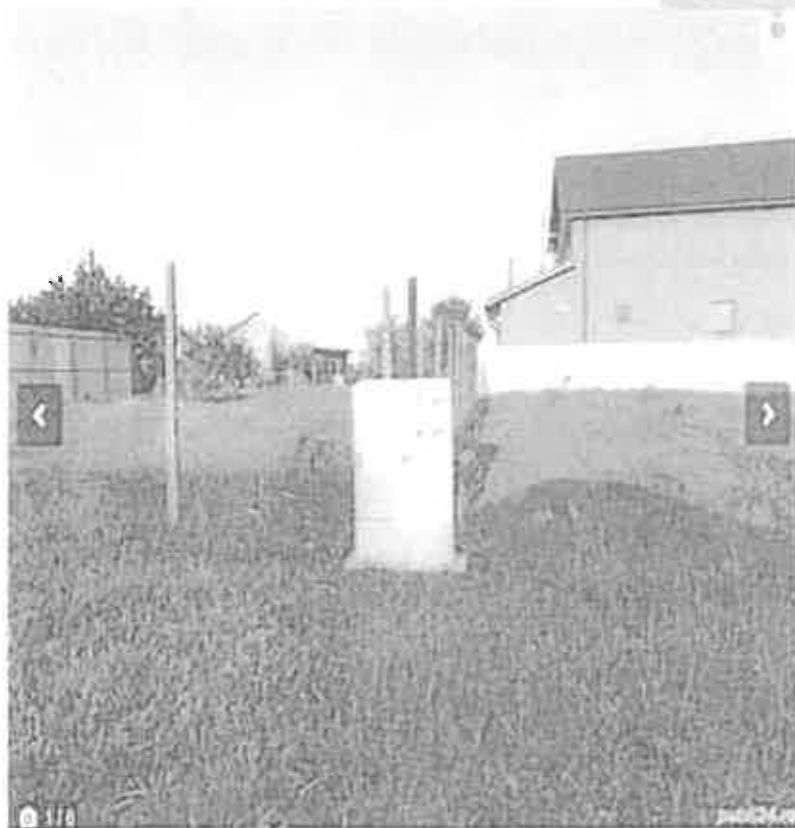
0767484500

Bus

Buna ma interesati de oferta  
„amnevoială” Ma este vobă?

Comisioane 7

Contactați agentul



1.2

1.2

1.2

Valentin

1.2

Contactați

Distribuiți anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Ramnicu Sarat cart. bariera Focsani, izvoare staba peisaj Pietrom str. Oltului nr. 18, 100 m terenul de fotbal, Timpul mare toate actele in regula si proiect casa + gazi, autorizatie constructie. Suprafata 300 m. Urmasi. Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe [www.ubli24.ro](http://www.ubli24.ro)

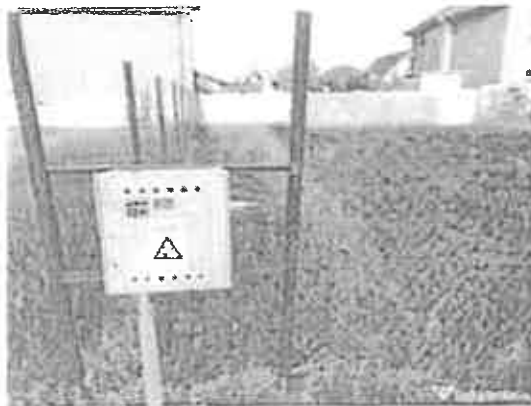
0767484500



<https://www.ubli24.ro/anunturi/immobiliare-de-vanzare-terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-casa-rm-sarat-fhh478d392d8791ad59i1ffi29f68587.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)

124 ZILE PE PIATA 12/10/2021

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adauga la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)



Date proprietate

Tranzactie: Tip proprietate

Vânzare Teren intravilan

Sursa

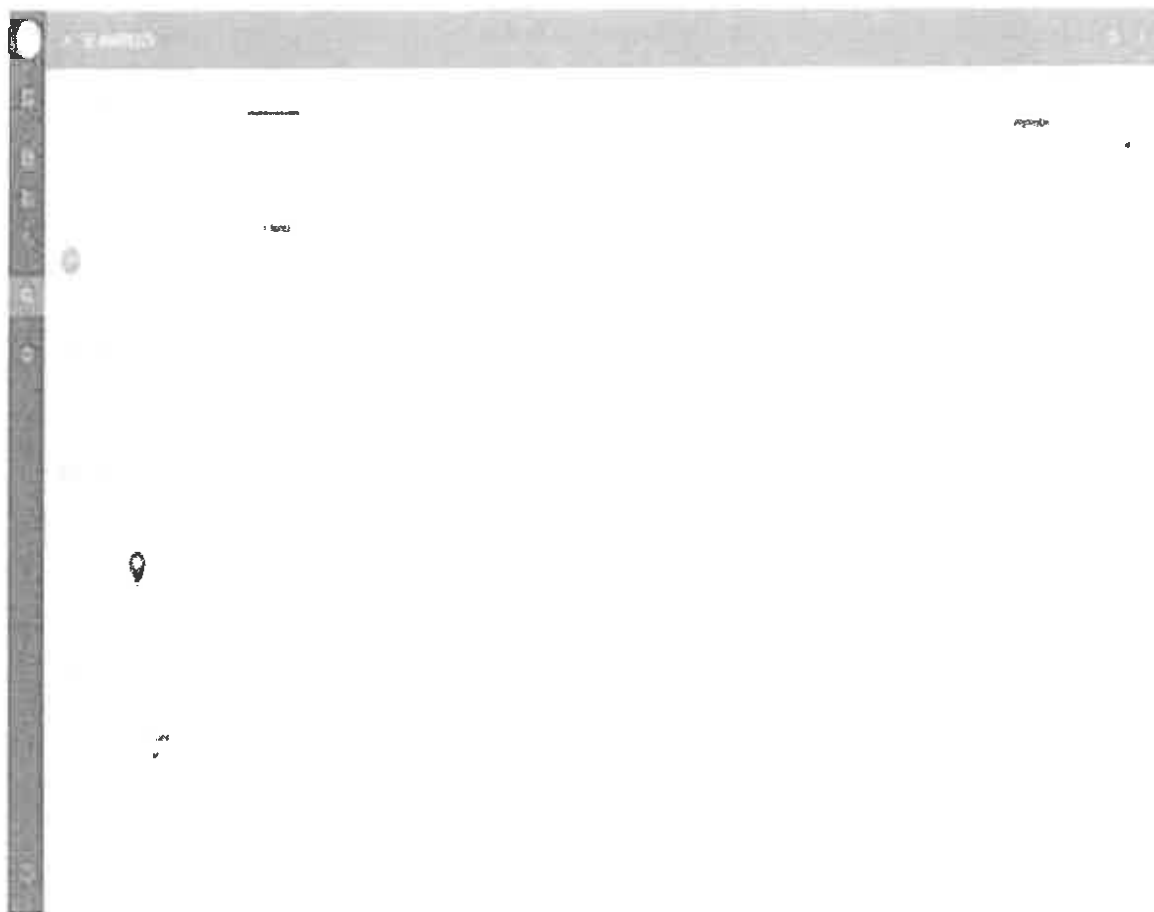
https://www.olx.ro

oferta

Eschete

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID\\_4b\\_.html](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID_4b_.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

4 B

9 000 EUR negociabil

0766435522



Suntă-mă-mirănescă oferta  
următoare? Mă este redată?

Alegeți...

Compartiment

F. 1

F. 2

F. 3

Ionuț Poparian

Distribuie anunțul pe



Descriere

vând teren intravilan în vînt parșit cu suprafață de 7mp. situat în Râmnicu Sărat, cartier „Sărbi” mai mult detalii...

vezi detalii de [www.ro](http://www.ro) x0 70

0766435522

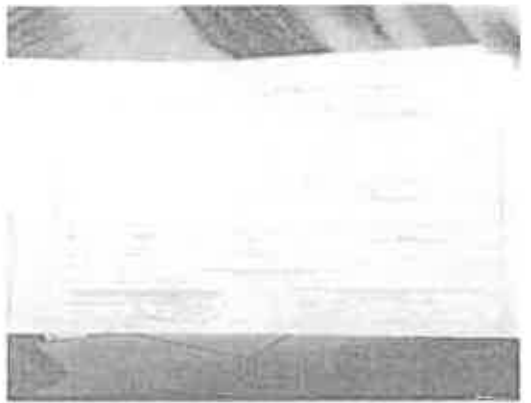
Alegeți mai multe

<http://s://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

0756819048



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Ma este valabil?

Amplasare ?

Comenză pe WhatsApp

📍

▲



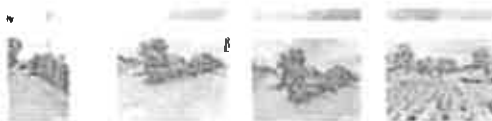
Papadaci Alexandru

Real Estate

Verificat

Comenză

Distribuie anunțul pe



#### Descriere

- terenu este curat, bun pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pentru ca terenu gascodant
- se ara pe Strada Bradului nr 2, destrosoc aproape de scoala
- strada sunt asfaltate
- capotone de canalizare si gaze
- terenu e marit pentru ca sunt mai sau

Vezi detalii pe WhatsApp

0746829346



700 Vile Și Apartamente

Fotografie Ofertă de preț

[http://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat\\_e84e586\\_008e7757d5f81\\_08e0e\\_38\\_4.html](http://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat_e84e586_008e7757d5f81_08e0e_38_4.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. 32771 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132620
Zis	27
Luna	09
Anul	2023

Cadastre  
101-445-1052

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

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

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Jud. Buzau, STR. TIMISULUI, NR. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
01	32771	300	teren împrejmuit; gard metalic și 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 de dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA; Se întindea cartea funciara nr. 7395 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. 7093 a aceleiasi unitatii administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 17/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.); 01 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; 02 Schimbarea numărului cadastral vechi 1099 in numărul cadastral: 6189 Acte Lotnic 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 Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257 din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat; 03 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI**

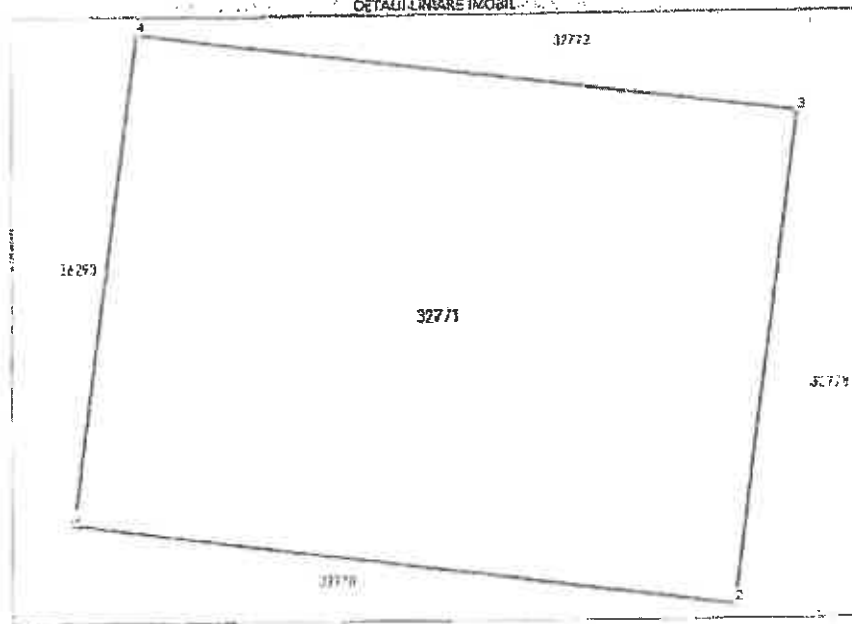
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 32771 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
**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.



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	zona vitan	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.

**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 dactilografică, 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

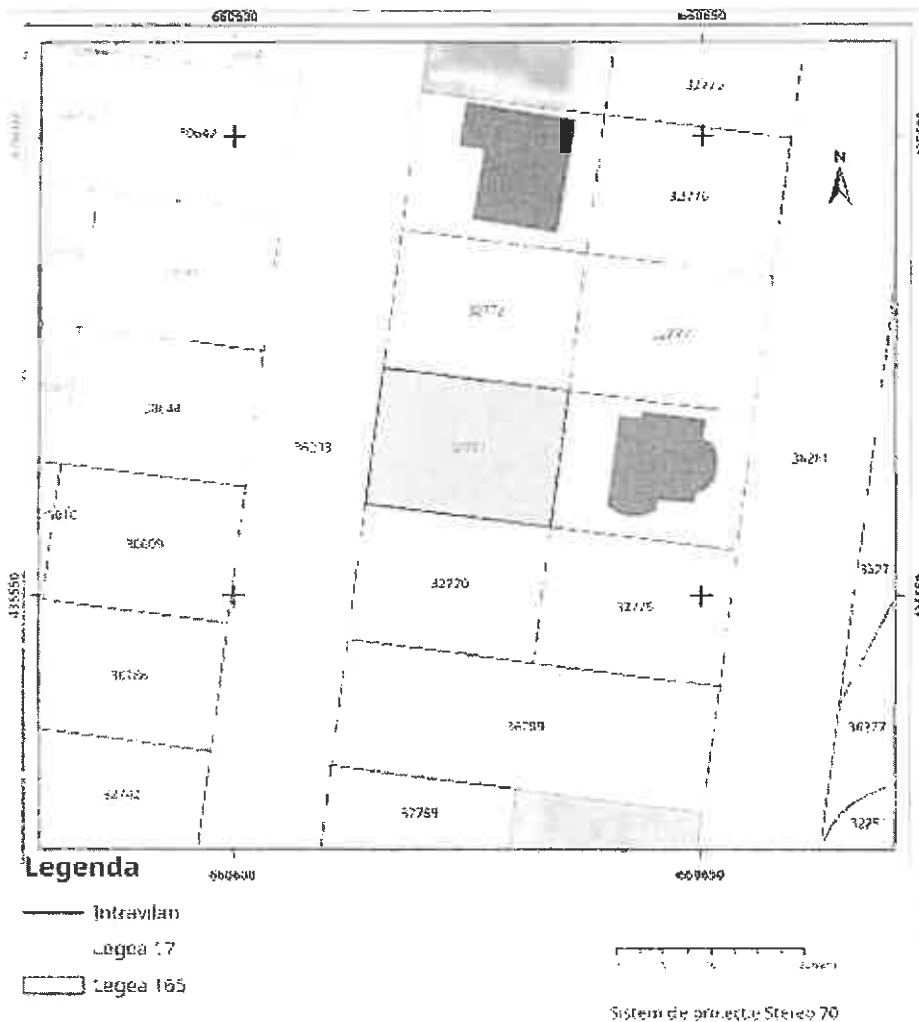


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

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

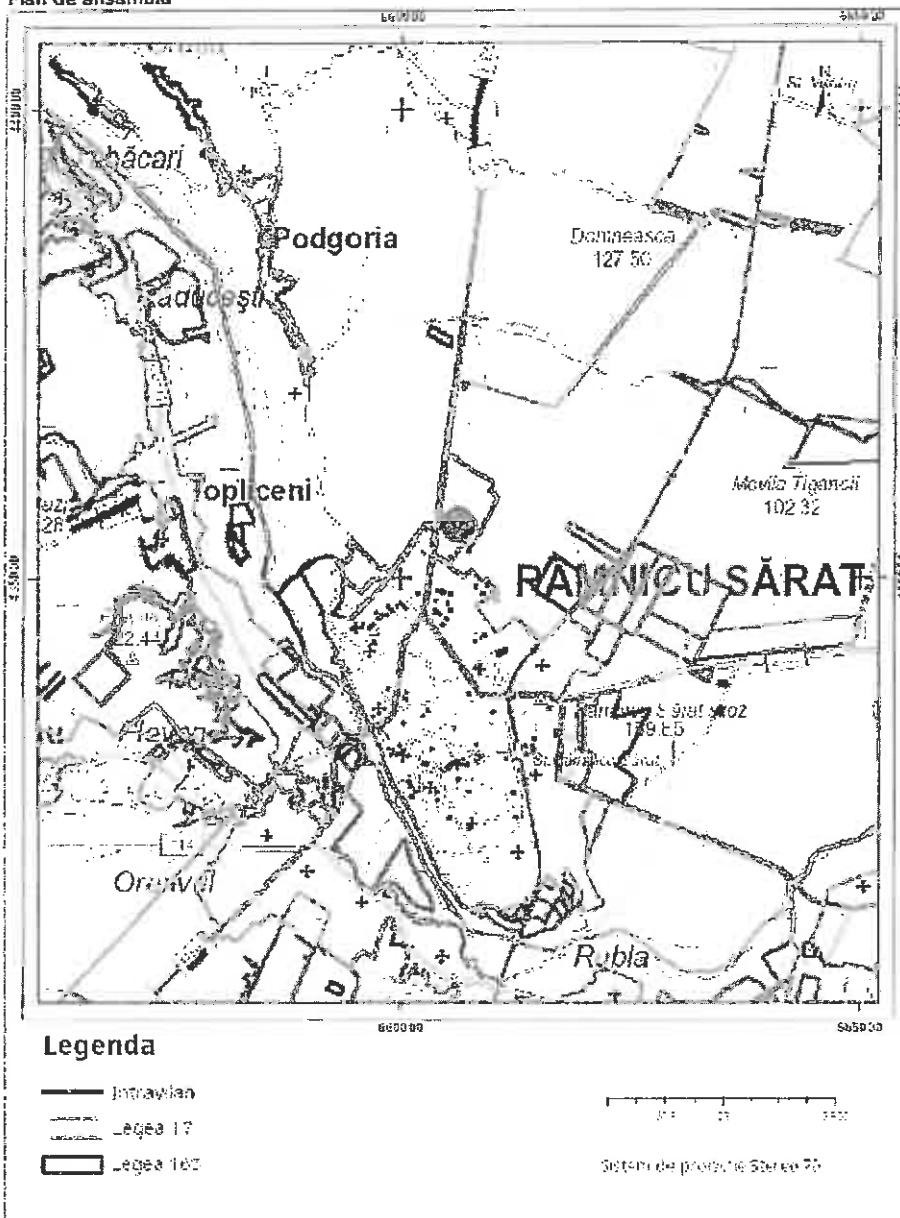
Nr. cerere	54307
Ziua	11
Luna	06
Anul	2023

Teren: 300 mp  
Teren: Intravilan  
Categoría de folosință (mp): Arabii 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. 63396 din 26.10.2023

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 40 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 Cristian Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Bujescu 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 deținut cu drept de proprietate de către 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 acuzata: teren orabil  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederilor U.T.R. L16 din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații clasate din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1.1b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani».
Permițându-se admiterea constructoare de locuințe individuale cu maxim P+1+2 etajuri în scop de construcție înscrisă, grădini și izlăși
clădirii construite în teren înscris și cu alții pe linia de laborator de calcaroși de ne parcală învecinate, cu excepția celor de cofetărie vor
înțeles, fânalele și/sau ambele dintr-un spațiu reconstruite și echipate de acces și dotare de panda vor fi plantate cu raze și cu un
arbore la fiecare 100 m2
Condiționari și restricții: Pe locul de construcție și construcțiilor sau de drumurile publice, după aceea, terenul se chină la strada
noua creșterea în înălțime se va dispune la minimum 3 m față de abuturament.
Altelemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în ra, vor ca înălțimile învecinate clădirilor și vor fi construite în general
general al zărilor se înțeles folosirea abuturamentului și a tablei evaluative de aluminiu, pentru acoperirea clădirilor, anagelilor și
anagelilor înălțimea maximă admisă: regiunea de maltime max. P+1+M+Mmax-10 m/ S. - 30 m/ m/ P.O.Mmax-40 m/ C.M.Mmax-1.2/ - K. m/ m/
cu utilizare în clădirile din spațiu pe abuturament reconstruirea buranelor în canalizarea urbană la va și înălțimile sub ter. 2.2.2. și 2.2.3. și 2.2.4. și
mod special, echiparea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare și transparențele pentru electriceitate și/sau telefonie
vor fi realizate subteran. Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcurile necesare în zona: suprafața acoperită cu asfalt și/sau
de minimum 4.0 m latime dintr-o circulație publică; staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei închipuirea cu utilități: ana.
conștientizarea și/sau de electriceitate; Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Tâmbului în direcția de circulație în direcția spre sau cu
a societății autorizată
Obștină/construcții de natură urbanistică și legislații conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare: documentațiile tehnice D.U., ce se
vor înțeles în vederea obținerii autorizației de construire din care vor fi elaborate și prezentate conștientului cadru din anexa nr.
1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată în referințele de verificare ale documentației tehnice
în baza Legii nr. 10/1995 și/sau cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și practicate în termen
conștient H.G. nr. 925/1992, pentru aprobarea Regulamentului de verificare și executare tehnice de calitate a proiectelor și/sau
lucrărilor și a construcțiilor, compilate și actualizate și/sau toate acces auto și pietonal la strada asigurarea și/sau nivelurile minime de
spații verzi și plantate din H.G. nr. 525/1996 și/sau referințele privind distanța minimă între construcții și/sau înțeles și/sau
și/sau dispozițiilor obligatorii în aplicarea construcțiilor sau de/sau referințele vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și/sau
vor respecta referințele de înscriere date de Ordinul Ministerului Sanității nr. 118/2014 din referințele și/sau abuturament vor fi transparente, iar
cei care apar înălțimile laborator și/sau posterioritate va fi ocazia înălțimile maxime 2.0 m/ înălțimile cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991
și/sau referințele date de art. 17 alin. (1) din Ordinul nr. 819/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art.
612 Cod Civil și/sau referințele art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind normele
conștientă a clădirilor documentațiile tehnice vor fi înțelese de la data înscrierii proiectului în Ordinul Arhitecturii din România
conștient H.G. nr. 932/2016 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 scopul elaborării, avizării și/sau aprobării
unui documentației de urbanism în P.U.Z. sau P.M.U. care să reglementeze posibilitățile autorizării directe a proiectelor conform prevederilor
Legii nr. 359/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizat

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat sau poate fi utilizat în scopul declarat(\*4) pentru înțeles:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32771

(\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform referințelor solicitantului, formulat în emiteri.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare și nu conținea directul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/destinare - 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 Șaiev 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 obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decida, după caz, necesitatea înlocuirii proiectului investitiei 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 eroarea certificatul 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 în autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată în urma evaluării inițiale a proiectului privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la realizarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și/sau pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovedă 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):

alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA  gaze naturale - Distribuția Sud Retele Buzau   canalizare - SC Compania de Apa SA  telefonizare - Orange Communications  alimentare cu energie electrică - SC EE Buzau  salubritate - SC RER Ecologic Service SA  alimentare cu energie termică  transport urban - SC TUC SA Rom. Sarut

Alte avize/acorduri:

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)

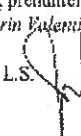

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_


e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);


Literele 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 semnătura)  
Cristian Sarin Valentin  
L.S.  

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
(numele, prenumele și semnătura)  
Valeriu Constantin Mamelea 

ARHITECT SEF \*\*\*\*,  
(numele, prenumele și semnătura)  
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 poșta la data de 26.10.2023

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

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

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

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

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

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

L.S.

**ARHITECT 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

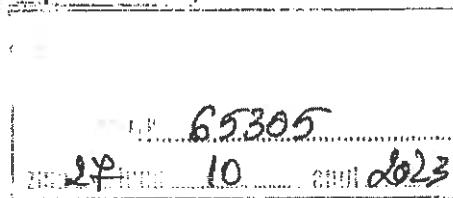
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

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

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



## 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 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.....	20
<b>7. Anexe.....</b>	<b>21</b>



## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client și 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, Legitimăție 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 m 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>
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 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 și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:			
E 88		Drum asfaltat	public
IAR APOI PRIN:			
Str. Timisului		Drum pietruit	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-		
Mentțiuni	<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma 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:

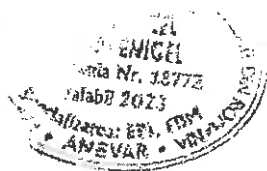
- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei 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. 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 înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i></p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</b></p>

<b>Moneda 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. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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 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 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:**

E85	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 muni.ului Râmnicu Sărat  
 Imobilul-teren este desiguit cu dreptul de folosință de către Municipiul Râmnicu Sărat  
 Inclusiunea 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: zona de locuințe individuale, conform prevederilor U.T.R. 1.b din P.U.Z. și Realizare P.U.Z. cartier Bariera Focșani  
 Nu sunt regulamente fiscale speciale

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism și U.T.R. 1.b din P.U.Z. + Realizare și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani:  
 Permisibilitate se permite construirea de locuințe individuale cu max. P+1+1 etajuri în rez. și în zone rez. mixte, cu cel puțin unul din condițiile următoare în ceea ce privește înălțimea și numărul etajelor: înălțimea de calculată de pe punctul de recepție, cu excepția celor de regiune rurale; înălțimea față de nivelul terenului în construcții reconstruite și, în caz de moșii și transfer de gardă sau a rășinari cu vârstă înaintată și în zone rez. mixte.  
 Condiționarea și restricționarea utilizării terenurilor:  
 Elemente privind sustenabilitatea și valoarea: nu se permite construirea în zonele cu înălțimi supraajutate în scopul înlocuirii construcțiilor existente care vor suprapune înălțimile existențelor și vor supraajunge înălțimile maxime admise în zonele rez. mixte.  
 Elemente privind siguranța și valoarea: nu se permite construirea în zonele cu înălțimi supraajutate în scopul înlocuirii construcțiilor existente care vor supraajunge înălțimile maxime admise în zonele rez. mixte.  
 Elemente privind siguranța și valoarea: nu se permite construirea în zonele cu înălțimi supraajutate în scopul înlocuirii construcțiilor existente care vor supraajunge înălțimile maxime admise în zonele rez. mixte.  
 Elemente privind siguranța și valoarea: nu se permite construirea în zonele cu înălțimi supraajutate în scopul înlocuirii construcțiilor existente care vor supraajunge înălțimile maxime admise în zonele rez. mixte.

**Caracteristici juridice:**

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

**Caracteristici economice:**

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

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:	
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 persoanele fizice;
  - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultate existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
  - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, 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, iesirea 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 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 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 activitatea

niata 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 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 mica parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul 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/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/inchiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/inchiriere), 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 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 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.

#### EVOLUȚIA PREȚURILOR

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. Prețurile 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 proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

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

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

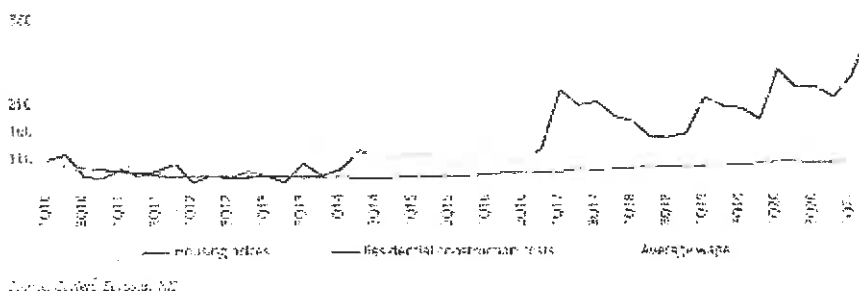
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **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 **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### PREVIZIUNI

Preturile 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 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. Această va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

**PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI**

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

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

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

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

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

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

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

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

**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
RESTRICȚII 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 PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olului, 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 (strezi, 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 PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
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
PREESTIMAT 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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare	Neapartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
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
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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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 ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII - OFERTA / TRANSACTIE</b>							
Având în vedere faptul că scop, comparațiile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, și așunga în un preț estimat de vânzare și de costul de vânzare nu există diferențe de ofertă și a negociat pentru proprietate comparabilă.							
<b>AJUSTARE SPECIFICĂ TRANSACTIUNII</b>							
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacțiilor și niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt în mare măsură proprietăți 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 mobilor comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localității în zonă, și au fost aplicate acolo unde valoarea rezonabilă a faptului că o localitate este mai bună decât alta, din diferite motive.							
Co. A:	Mun. Rădăuți Sarat, cartier Băneasa Focșani, str. Otiliei, nr. 18 - locuință similară	Co. B:	Mun. Rădăuți Sarat, cartier Băneasa Focșani, str. Timișului - locuință similară				
Co. C:	Mun. Rădăuți Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A - locuință inferioară (15 P)	Co. D:	Mun. Rădăuți Sarat, str. Bradului nr. 2 - locuință 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>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>							
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei, rezultatul diferenței de preț pe care îl compunător tipic la valoarea unitară a terenului este în funcție de suprafața terenului. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual deoarece este dificil să se compare suprafața terenului sau suprafața terenului, pentru un buget de teren care diferă prin suprafața față de proprietățile subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:							
Co. A - nu necesită ajustare		Co. B, cu suprafață mai mare, primește o justare de 45%					
Co. C - nu necesită ajustare		Co. D, cu suprafață mai mare, primește o justare de 30%					
Astfel, pentru suprafața și valoarea unitară ajustată comparabilă, Co. B, deoarece din analiza pe teren, 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 DIFERENȚELE DE ÎNĂLȚIME TERENULUI</b>							
Comparațiile utilizate au CMBU similar (100 mp) și cu o altă proprietate subiect, astfel încât nu se aplică ajustări pentru diferențe.							
<b>AJUSTARE PENTRU AMPLASAMENTUL DIFERENȚIAT</b>							
Ajustările pentru amplasament se aplică atunci când caracteristicile de amplasament 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 teren de acces către aceasta.							
Co. A:	teren - similar	Co. B:	teren - similar				
Co. C:	teren - similar	Co. D:	teren - superior (5 P)				
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>							
Amplasamentele pot avea un caracter diferit de cel al caracterului terenului. Partea abruptă adesea adăugă costuri suplimentare de fundație. În acest sens, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă în amplasamentul este în avalfața de a rezorbi apă. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea sau costul de amplasament, datorită topografiei terenului.							
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar				
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar				
Rezultă ajustările la fost stabilite pe baza observațiilor istorice asupra suprafeței, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului diferența dintre topografiile subiect comparabile și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITATEA DISPONIBILĂ</b>							
Prezența și accesul la servicii de utilitate în amplasamentul, reprezintă o caracteristică importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurabile în orice caz, dar în unele cazuri poate exista o nevoie de dezvoltări suplimentare și costuri suplimentare pentru a se realiza aceste servicii. De exemplu, în cazul în care există un teren în apropierea unei stații de pompare a apei, funcționarea cu altele (pompe, prize, etc.), și conducerea la rețeaua de distribuție. Toate aceste opțiuni conduc la creșterea în valoarea terenului și la efectul de creștere în valoarea unitară, de care participă pe piața specifică la recunoașterea și a sermă simplificată. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la îndemână, sau se prelungesc în timp până la amplasament este posibilă legal și fizic să fie obținute, participarea pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pe rezolvarea care sunt necesare costuri suplimentare.							
Co. A:	utilitate la limita proprietății - similar	Co. B:	utilitate la limita proprietății - similar				
Co. C:	utilitate la limita proprietății - similar	Co. D:	utilitate la limita proprietății - similar				
Rezultă ajustările la fost conținute de către recunoașterea comparabilă și de către diferența de preț unitar față de un teren de după aceea de evaluare este în funcție de valoarea de evaluare a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>							
Diferențele de dimensiuni în terenurile de amplasament pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii formei terenului asupra valorii proprietății mobile vor fi mai mici decât în cazul terenurilor similare. Deoarece utilitatea funcțională a terenului este adesea direct proporțională cu suprafața terenului, este posibil să se observe o creștere în valoarea unitară atunci când aceste caracteristici ale comparabilii (forma și deschiderea) diferă de cele ale subiectului. Tensiunile de valoare pot fi observate prin studiul următor de terenuri cu dimensiuni diferite, prezentate pe pagină.							
A:	regulată, 1 deschidere	B:	regulată, 1 deschidere	C:	nerregulată, 2 deschideri - inferior (10 P)	D:	regulată, 2 deschideri - superior (2 P)
Rezultă ajustările la fost stabilite pe baza informațiilor istorice privind tendințele de valoare în cazul terenurilor de terenuri cu dimensiuni diferite.							
<b>AJUSTARE PENTRU CĂLĂȘI DE ADĂȘIRE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>							
Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă eliminarea. În cele mai multe cazuri costul construcției pe teren liber este o penalizare care se adăugă la valoarea amplasamentului.							
Astăzi, în cazul în care terenul de costuri necesare scade din cauza amplasamentului terenului de construcție demolabilă.							
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.google.ro/?hl=ro&ll=45.766667,25.233333&gl=ro&data=!4m2!3m1!1e1>

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

Teren casa Rm Sarat

**15 000 EUR negociabil**

0787464500



Buna, ma intereseaza oferta dumneavoastra "La este vasa-a"

Comenză gratuită

Fa

Je

W

Valentin

Voa ta

Interes

Distribuie anuntul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sarat cartierul Focsani, vizavi de statia peccu Petromi str.Oltului nr.18 / 300 m terenul de fotbal "terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electic poarta

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

0787464500

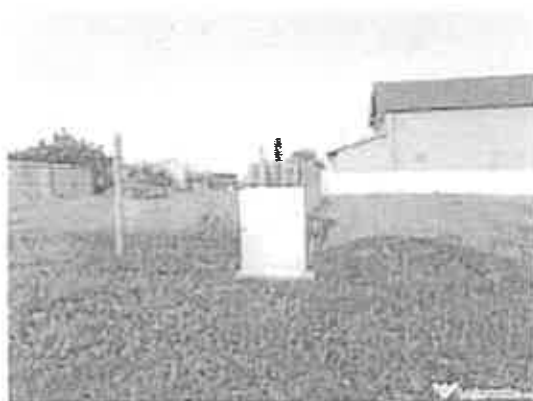
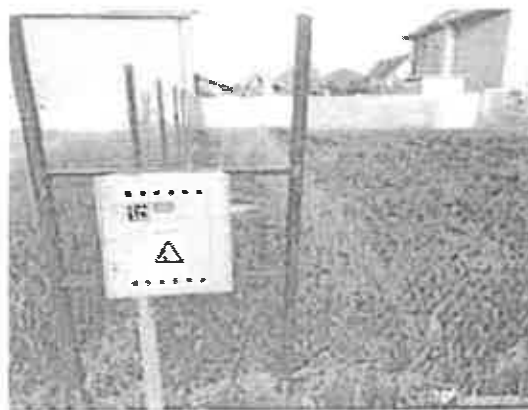


<https://www.imobiliare.ro/anunturi/tereni/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-casa-rm-sarat-fhh478d392d8791?d=9i1ffi29f6858>.html

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)

124 ZILE PE PIATA 17/10/2022

+

+

Proprietar

+40 737 967 155



+



100.000 €

Adauga la contacte

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



X

Tranzactie  
Tip proprietate

Vanzare  
Teren intravilan

Sursa

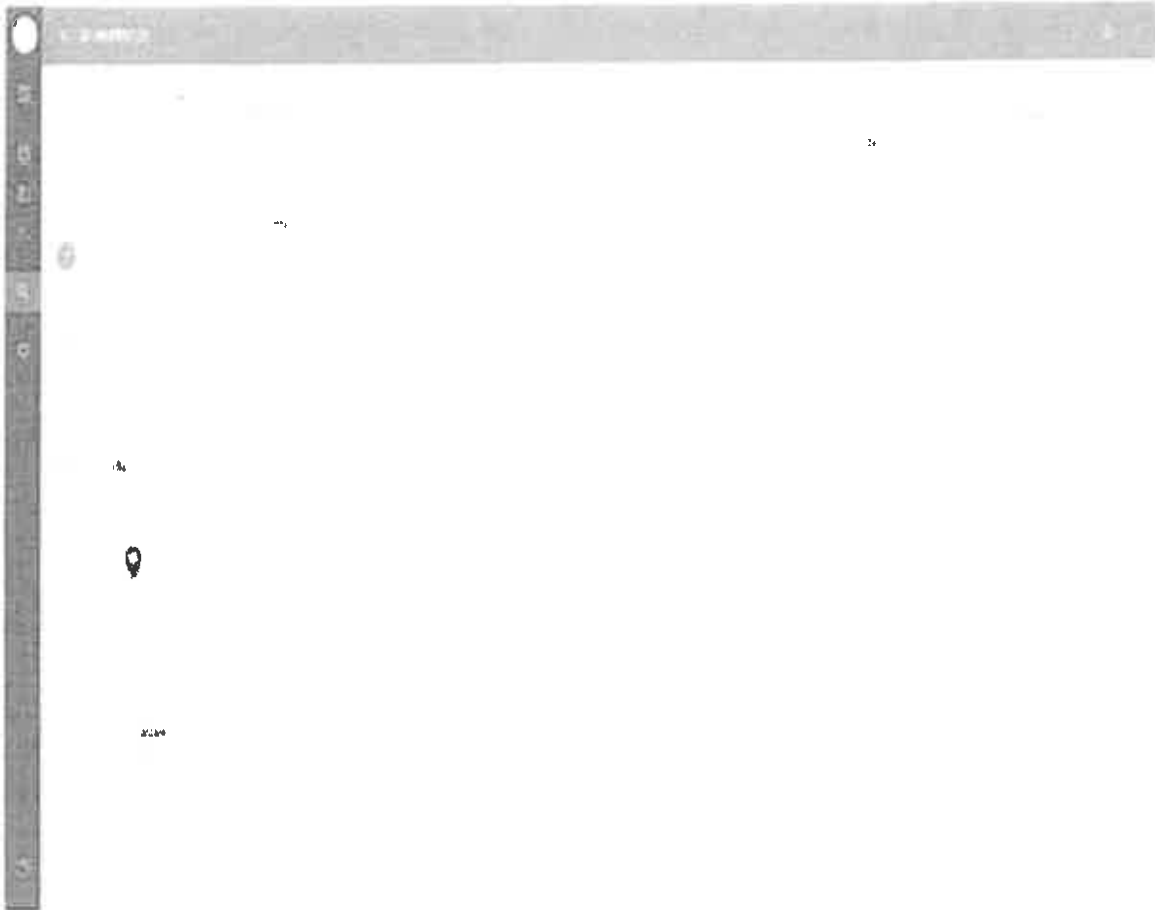
www

tr

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600m--ID:4b.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



Buna ma interesează oferta  
Comisioanele Ma este + 10%

De ce să?

Comisioanele Ma este

Fac

17



Ionut Poparian

100% real estate

Un mesaj

Distribuie acestul pe



Adăugați mai multe

#### Descriere

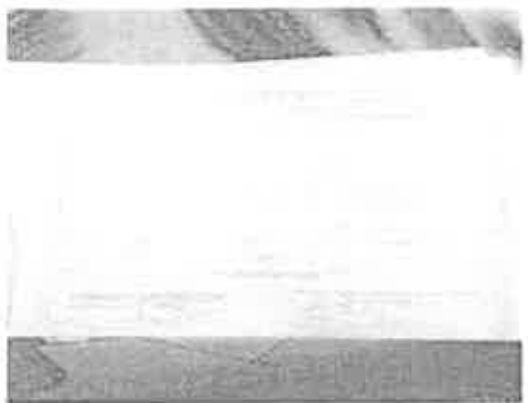
Vând teren intravilan loc. constructii cu suprafata 227mc situat în Rd. nr. 23A, cartier Sarbi, mai multe detalii  
vezi detalii pe www.ro

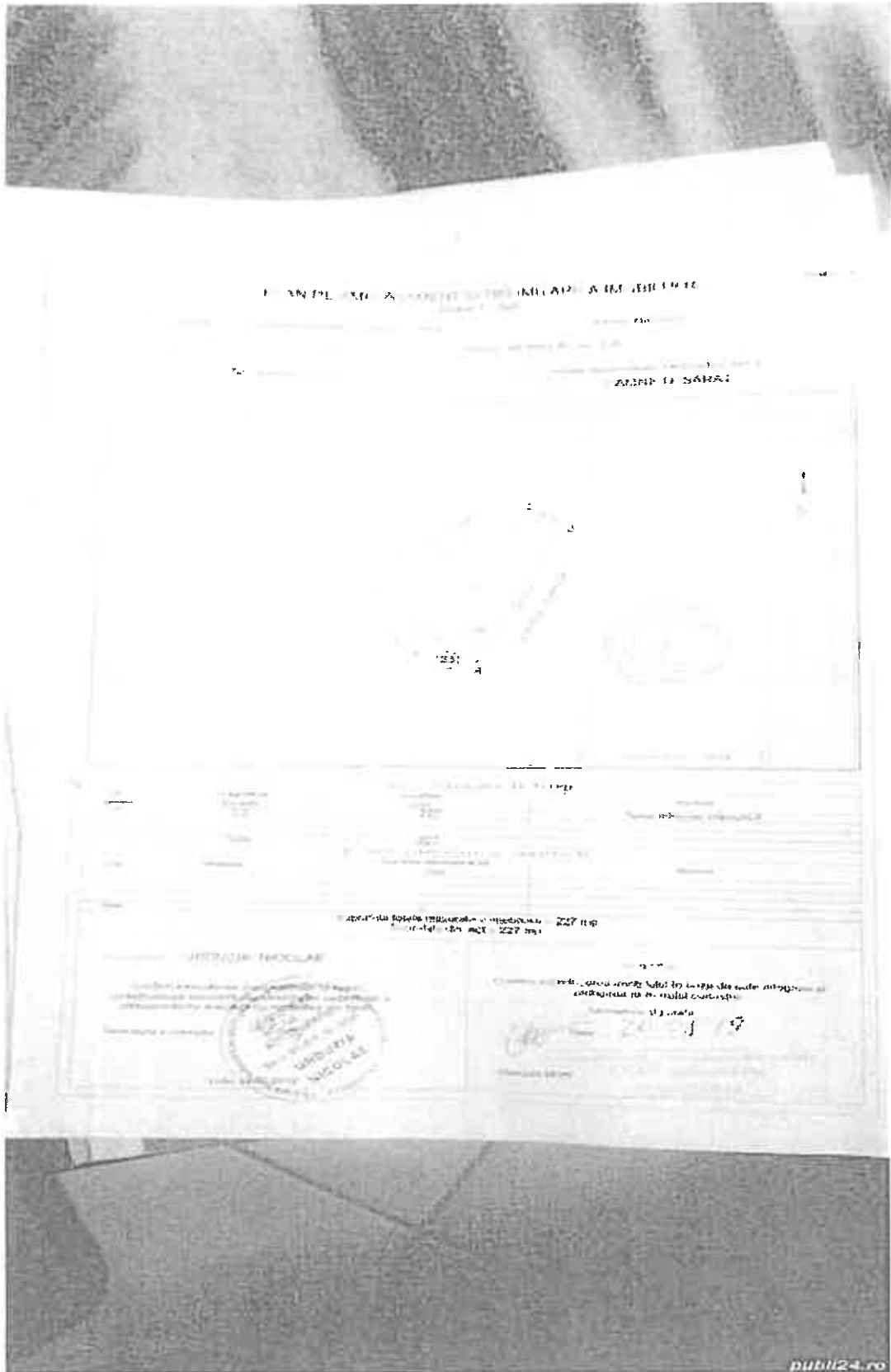
0766433320

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-de-vanzare/1830\\_d8042df7\\_eie9fd2f316040375i.html](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

Vano teren intravilan 500m Ramnicu Sarat

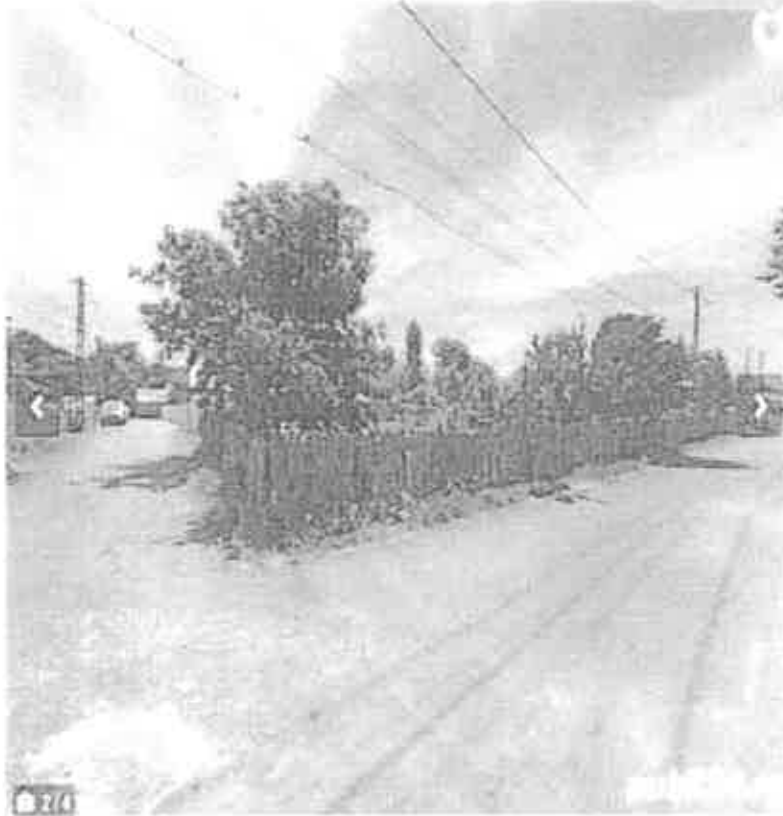
20 000 EUR

075629948

Si nu ma potesc sa gasesc  
dumneavoastra Ma este rebusa?

Compartimentul

075629948



#### Descriere

-terenul este situat din penultima colostru a casei de la intrada curte si o gradina crescuta pentru ginocari  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
-strada sunt asfaltate  
-disponibil de cartuzare si gaze  
Pentru a vedea toate de sursele  
ale...

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

075629948

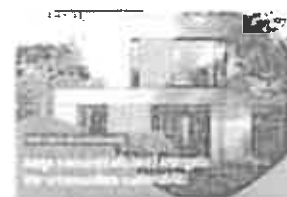
**P** **Papalici Alexandru**

☎ [075629948](tel:075629948)

✉ [alexandru.papalici@publi24.ro](mailto:alexandru.papalici@publi24.ro)

[Compartimentul](#)

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Oferți de pret

[http://s://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicu-sarat\\_e84e586e008e7757d5f81\\_08e0e\\_38\\_4.html](http://s://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicu-sarat_e84e586e008e7757d5f81_08e0e_38_4.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. cerere	132623
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare	
[Barcode]	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 7396  
Nr. cadastral vechi: 6190

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Str. Timișului, Nr. 34, Ud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772	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 Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA, ELEONORA:	
B0 Se infiintează cartea funciară nr. 7396 a unității administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrearea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciară nr. 7093 a aceleiași unități administrativ teritoriale, dobândit 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, dobândit 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 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit 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, dobândit 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 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
<b>134088 / 26/10/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradala și adresă nr. 31, din 09/07/2021 emis de Primăria Râmnicu Sărat:	
B5 Se notează actualizarea adresei imobilului	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

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

Pagina 1 din 3

Extrasele pot fi consultate online la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versarea L1

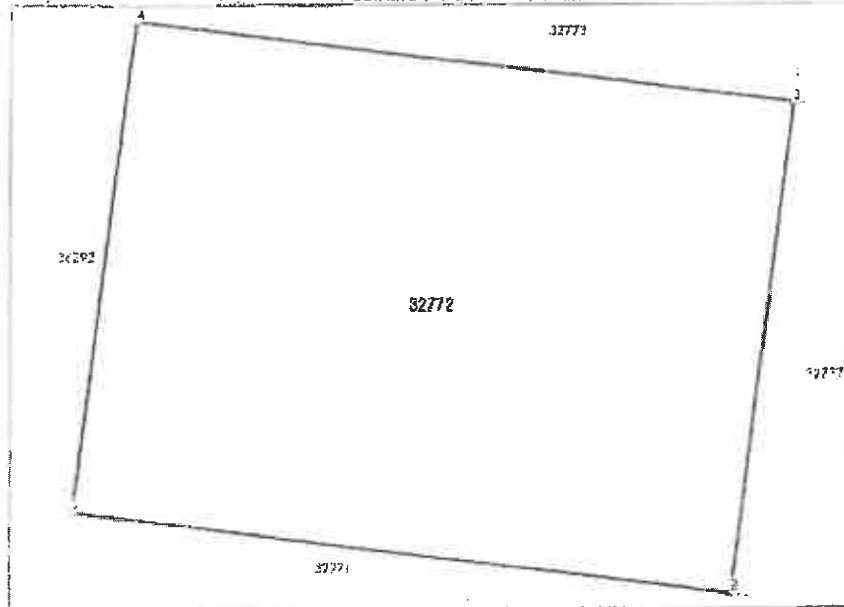
Carte Funciară Nr. 32772 Comuna/Oraș/Municipiul: Râmnicu Sărat  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

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

DETAȘIUNĂRE ÎNMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C.	Categorie înlesință	Intra vean	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-		-	

Lungimea 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 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 forma fizică a documentului, fără semnătură ologrată, 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.ancfi.ro/verificare](http://www.ancfi.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

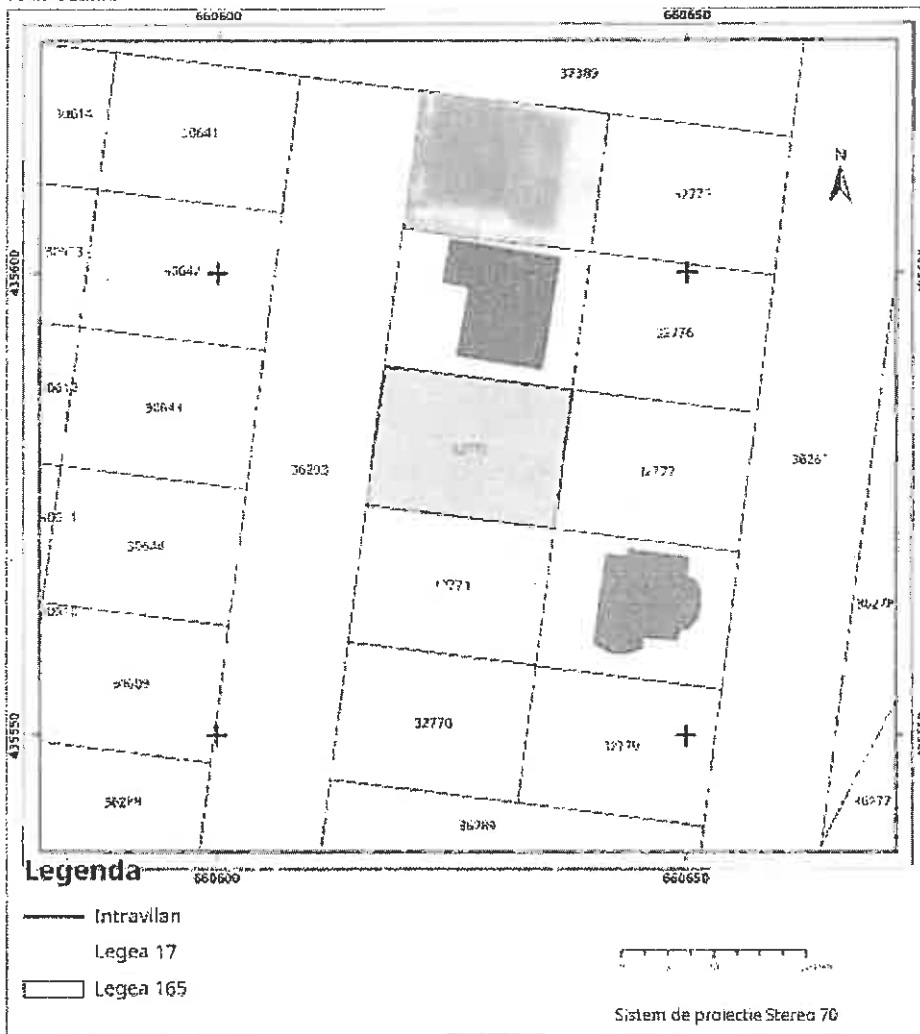


**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

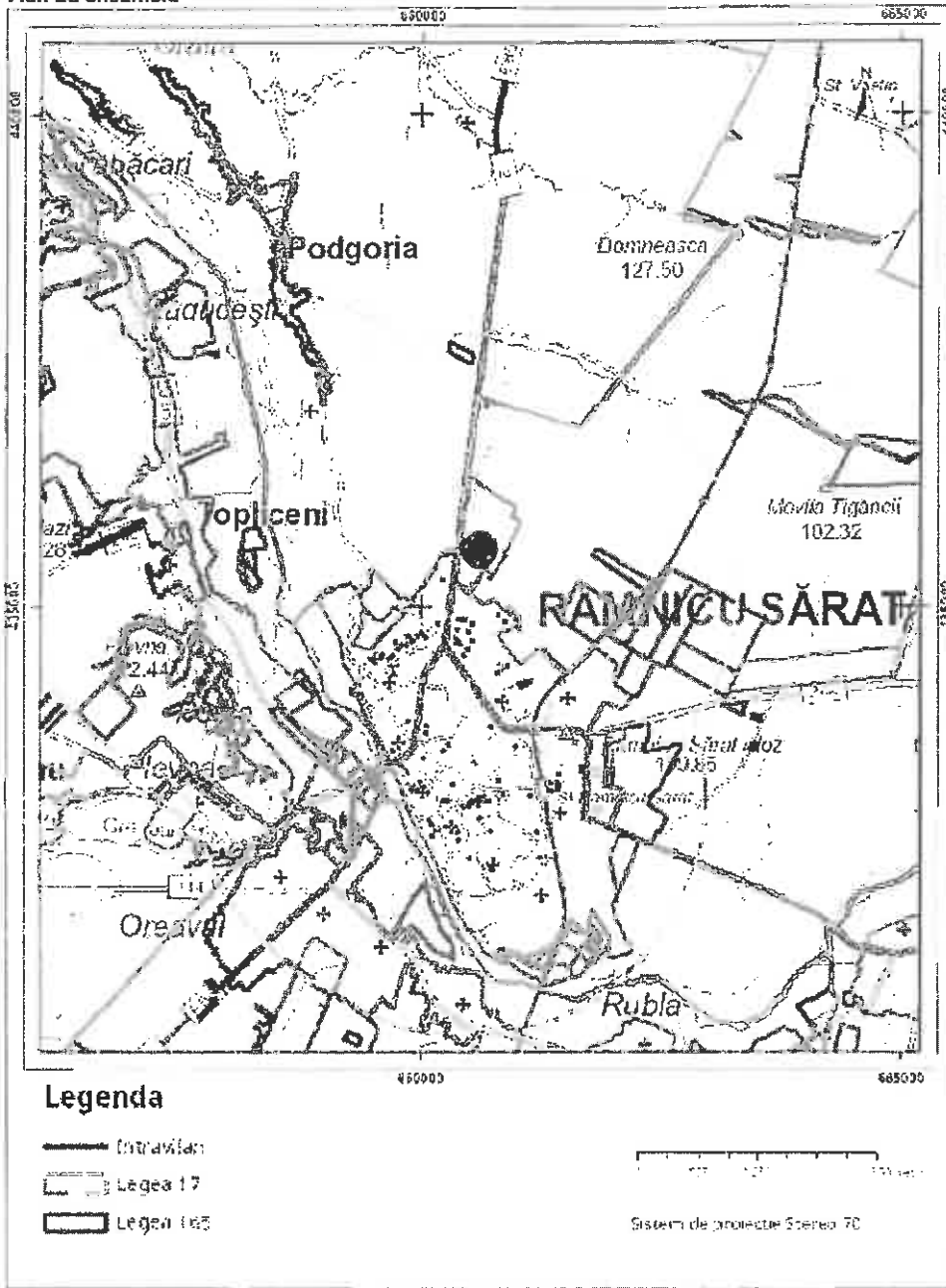
pentru imobilul cu IE 32772, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,  
Nr. 34

Nr. cartiere	43218
Lot	11
Luna	08
Anul	1923

Teren: 300 mp  
Teren: intravilan  
Categorie de folosință(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  
 Județul Buzău  
 Primăria Municipiului Râmnicu Sărat\*)  
 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 Cristian Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzău municipiul/orașul/comuna Râmnicu Sărat, 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 Buzău, municipiul/orașul/comuna  
Râmnicu Sărat, 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 încadrare 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  
 Râmnicu Sărat 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 Râmnicu Sărat  
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Râmnicu Sărat  
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  
revederii U.T.R. L.Ib din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

17

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L.Ib din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani»:
Prevederile se aplică construcției de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Condiționări și restricții: în zona de construcție înaltă se vor realiza construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Elemente privind volumetriile: în zona de construcție înaltă se vor realiza construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Obiective de construcție: în zona de construcție înaltă se vor realiza construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Obiective de construcție: în zona de construcție înaltă se vor realiza construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Obiective de construcție: în zona de construcție înaltă se vor realiza construcții de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție înaltă, pe teren intravilan în zona de construcție înaltă, cu excepția celor de colț care vor intra în funcțiune după aprobarea planului de amenajare a teritoriului urban și a planului de construcție și finalizare de vârf cu o suprafață de teren de cel puțin 100 mp.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în toate cazurile în care este necesar pentru a realiza construcțiile în zona de construcție înaltă.

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 3277

\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitări, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/definitivare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție.

a. OBLIGAȚII ALIIL TITLULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție - de construire/definitivare a solicitantului se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI P.U.Z. al Sălii Sava de la Humaș nr. 3, Bacău cod 120010.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, stabilită 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 obligatia de a comunica autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, 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 emisie a acordului de mediu se desfășoară după emițerea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție 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 necesarul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în cadrul 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 asupra mediului și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată, în urma evaluării inițiale a autorității privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere și 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 intenționează pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.


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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovedă a 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, însoțite și semnate 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): Abe avize/acorduri:
    - alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA     gaze naturale - Distribuț. Sot. Rețele București     \_\_\_\_\_
    - canalizare - SC Compania de Apă SA     telefonizare - Orange Communications    \_\_\_\_\_
    - alimentare cu energie electrică - SDEE București     salinurile - SC REE Ecologie Service SA
    - alimentare cu energie termică     transport urban - SC TRC SA Rm. Siret
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendiu - ISU București     protecția civilă - ISU București     sănătatea populației - DSP București
  - 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\*\*\*),**  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 Cîrjan Sorin Valentin

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 Văgăș-Danțoiu Manuela

**ARHITECT SEF \*\*\*\*)**  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 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

\*\*1) Se completează, după caz:

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

\*\*2) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

\*\*\*1) Se completează, după caz - președintele Consiliului județean

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

\*\*\*\*) Se va scrie, 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

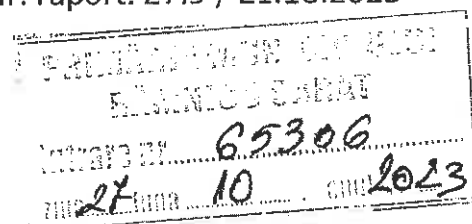
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau I 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, jūd. 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 evaluării .....	7
Data evaluării .....	7
Data raportului .....	7
Natura și amploarea activitatilor 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, Legitimatie 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>
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 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:			
C 85		Drum asfaltat	public
IAR APOI PRIN:			
Str. Crisului		Drum pietruit	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale			
Mentiiuni		<b>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</b>	
Diferențe constatate în urma 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 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
<b>Scopul evaluării</b>	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022</b> , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
<b>Tipul valorii estimate</b>	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în <b>Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii</b>.</p> <p>Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i>.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările <b>Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile</b>.</p>

<b>Moneda evaluării</b>	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (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 distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea  
evaluării cu SEV**

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

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

## 4. Prezentarea datelor

### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 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	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:

EBS	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 detinut cu drept de proprietate de către Municipiul Râmnicu Sărat. Includerea imobilului în listele prezente are caracter istoric și/sau de natură ori în zonele de dezvoltare urbană.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil. Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederilor U.T.R. 116 din P.U.Z. nr. 12/2004, art. 12 și Anexa nr. 1 la P.U.Z. cartier Bariera Focșani. Nu sunt restricții speciale.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 116 din P.U.Z. nr. 12/2004 și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani: Permisivitate se acordă constructoare de locuințe individuale cu maxim P+1+M anexate în regim de construcție izolat, cupla sau cupla, clădirea construită în regim izolat se va alina pe bazele laterale de calcule de pe paretele învecinate, cu excepția celor de colț care vor învecina la același nivel cu strada; spațiile necesare și necesari de acces și trecere de gardă vor fi planșate cu zăcăm și cu sărburi în fața și în spatele terenului și vor fi amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare. În ceea ce privește construcția și amenajarea terenului și a spațiilor necesare și necesari de acces și trecere de gardă vor fi planșate cu zăcăm și cu sărburi în fața și în spatele terenului și vor fi amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare. Informații privind construcția și amenajarea terenului și a spațiilor necesare și necesari de acces și trecere de gardă vor fi planșate cu zăcăm și cu sărburi în fața și în spatele terenului și vor fi amenajate în conformitate cu normele tehnice în vigoare. Informații privind construcția și amenajarea terenului și a spațiilor necesare și necesari de acces și trecere de gardă vor fi planșate cu zăcăm și cu sărburi în fața și în spatele terenului și vor fi amenajate în conformitate cu normele tehnice 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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

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

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

În aceasta prima 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 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. Crisului
- **Aria pieței:** locală, 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 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 atraktivă 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 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 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 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, suprafața, acces, amenajari exterioare, impremuire, etc;*

În anexe sunt prezentate informațiile de piața (oferte de vânzare) colectate din piața 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 usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

### **PREVIZIUNI**

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

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



Source: Colliers, Romania HQ

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

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

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

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

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

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

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

- 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 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.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Măndricel Mihai-Enigeli".

## 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> – 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>					
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	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oktului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timșului	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 (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 tele on).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACZIONARII</b>					
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
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier 'Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, 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
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
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
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 proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietati	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	nergulata, 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%
Numerul 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 GBV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata de date fizice, juridice si economice de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.



*Măndricel Mihai-Enigeli*

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE:

<b>AI. STARE POSTERIORĂ PENTRU COMPARABILITATE - OFERTA / TRANSAȚIE</b>			
Ajutărilor în vederea faptului că prop. comparabile utilizate sunt o ofertă de vânzare și nu un anunț de vânzare sau o tranzacție, și a pregătirii prețului estimat de vânzare sau al documentației cu privire dintr-o ofertă și a negocierii acesteia și a propunerea de comparabilă.			
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANSAȚIONARI</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 specific tranzacționării.			
<b>ARJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajutărilor pentru localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajutărilor reflectă creșterea sau scăderea în valoare a prop. datorită localității în zonă, și nu însoțite de o bună parte a recunoașterii faptului că o localitate este mai bună decât alta din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barera Focșani, str. Odoibei, nr. 18 - localitate rurală	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barera Focșani, str. Traian - localitate rurală
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mădălar, nr. 23A - localitate rurală (13 %)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - localitate rurală
Ajutărilor 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>AJUSTĂRI PENTRU CIRCUMSTANȚELE DE SIMILANȚĂ</b>			
Ajutărilor pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concurențiale în cadrul analizei pieței, rezultă o diferență de preț pe care un cumpărător tipic le plătește pentru două lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual deoarece cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafața față de proprietatea subiect. În cazul în care avem următoarea situație:			
Co. A - nu are ceașta ajustat		Co. B - cu suprafață mai mare, prevede o justare de 45%	
Co. C - nu are ceașta ajustat		Co. D - cu suprafață mai mare, prevede o justare de 30%	
Astfel, pentru comparabilă se aplică ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței mob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparații 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 CNIS-uri în intravilan și au o apropiere de teren subiect, astfel că nu se impune aplicarea unor ajustări.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTENDUARE</b>			
Ajutărilor pentru tipul de amenajare a drumului din care rezultă accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajutărilor 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:	teren - similar	Co. B:	teren - similar
Co. C:	teren - similar	Co. D:	teren - similar (5 %)
<b>AJUSTĂRI PENTRU TOPOGRAFIE/ALTE</b>			
Amplasamentele pot avea variații de date din cauza caracteristicilor fizice. Pantele asimetrice adaugă complexitate substanțială în evaluare. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi un avantaj sau dezavantaj dacă un amplasament este în aval față de alt amplasament. Ajutărilor se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiilor terenului.			
Co. A:	teren - similar	Co. B:	teren - similar
Co. C:	teren - similar	Co. D:	teren - similar
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor specifice din piața specifică, reținând în calcul efectul pe care îl are asupra valorii terenului diferența dintre topografia și nivelul comparabil și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU UTILITĂȚILE DISPONIBILE</b>			
Prezența utilitatilor și serviciilor de bază ale amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general utilitățile sunt angajate public și atunci când acestea posesorului necesită un sistem de utilități chiar pe amplasament (focșoare, pompe de apă etc.) sau de exemplu în cazul gospodăriei, utilizarea altor tipuri de echipamente (cămin care, funcționarea de altă natură (forn, pește, etc.), și cunoscând la nivel de teren și utilități. Toate aceste opțiuni condiționează valoarea efectivă a terenului și nivelul de servicii pe care participă pe piața specifică la recunoașterea pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile au sursă la limita terenului, însă prelungirea lor pentru amplasament este posibilă legal și fizic de o anumită perioadă, participarea posesorului pe termen lung este posibilă și rezolvarea este posibilă și necesară și atunci când este posibilă.			
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 calculat ca necesitate un comparator tipic ca diferența de preț plătit față de terenul de dispoziție de o echipă de evaluare dintr-o ofertă de vânzare de proprietatea subiect.			
<b>AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCRIȚIE</b>			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/ amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Diferențele dimensiunilor terenurilor și valorii proprietății mobile variază odată cu utilizarea și probabilitatea de utilizare funcțională a terenului rezultă adesea dintr-o eroare de măsură, optimizări sau dintr-un raport lungime-lățime, nu însă valoarea și tendințele valorii la care când aceste caracteristici ale comparabilelor (forme/ descrierilor) diferă de cele ale subiectului. Tendințele de valori pot fi observate prin studiul variațiilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -
C:	nergulată, 2 deschidere - inferior (10 %)	D:	regulată, 2 deschidere - superior (12 %)
Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor dintr-o perioadă rezonabilă de valori în cazul variațiilor 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 zeroarea. În cazul în care există cazuri, costul construcțiilor în teren este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului. Astfel, nivelul ajustărilor este calculat ca necesitate de costuri de aducere la stadiul de teren construit din demolează.			
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/2FzFvT7FnEFaSMc9>

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500



Sunați-mă interesați de oferta  
dumneavoastră. Mă este variabilă?

0767464500

0767464500

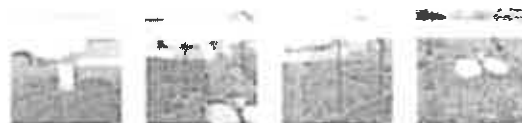
0767464500

Valeriu

Valeriu

0767464500

Distribuiți anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat în comuna Sarat, cartierul Focsani, vizavi de statia de cale ferata Patroiu nr 18 f 130 m benzina de forata. Terenul are toate actiunile in regula si proiect casa + gard, autorizatie constructie. Suprafata 300 m utilitati. Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric scolare

Vezi detalii pe ANUNT

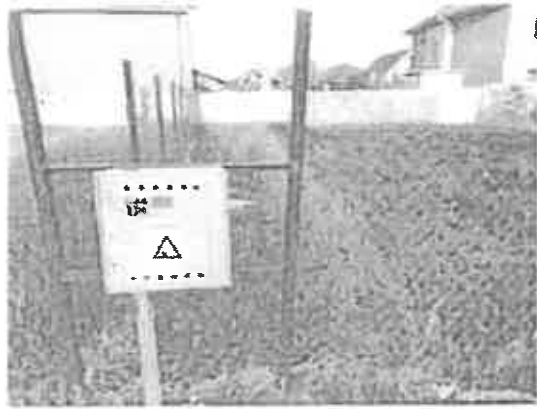
0767464500



[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de- vanzare /terenuri /teren-intravilan /anunt/teren-casa-rm-sarat\\_fhh478d392d8791\\_d\\_9i1ffi29f6858\\_.html](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

**Ramnicu Sarat (BZ)**  
124 ZILE DE PIATA 17/10/2022

Te:



Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Detalii

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



Date detaliate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

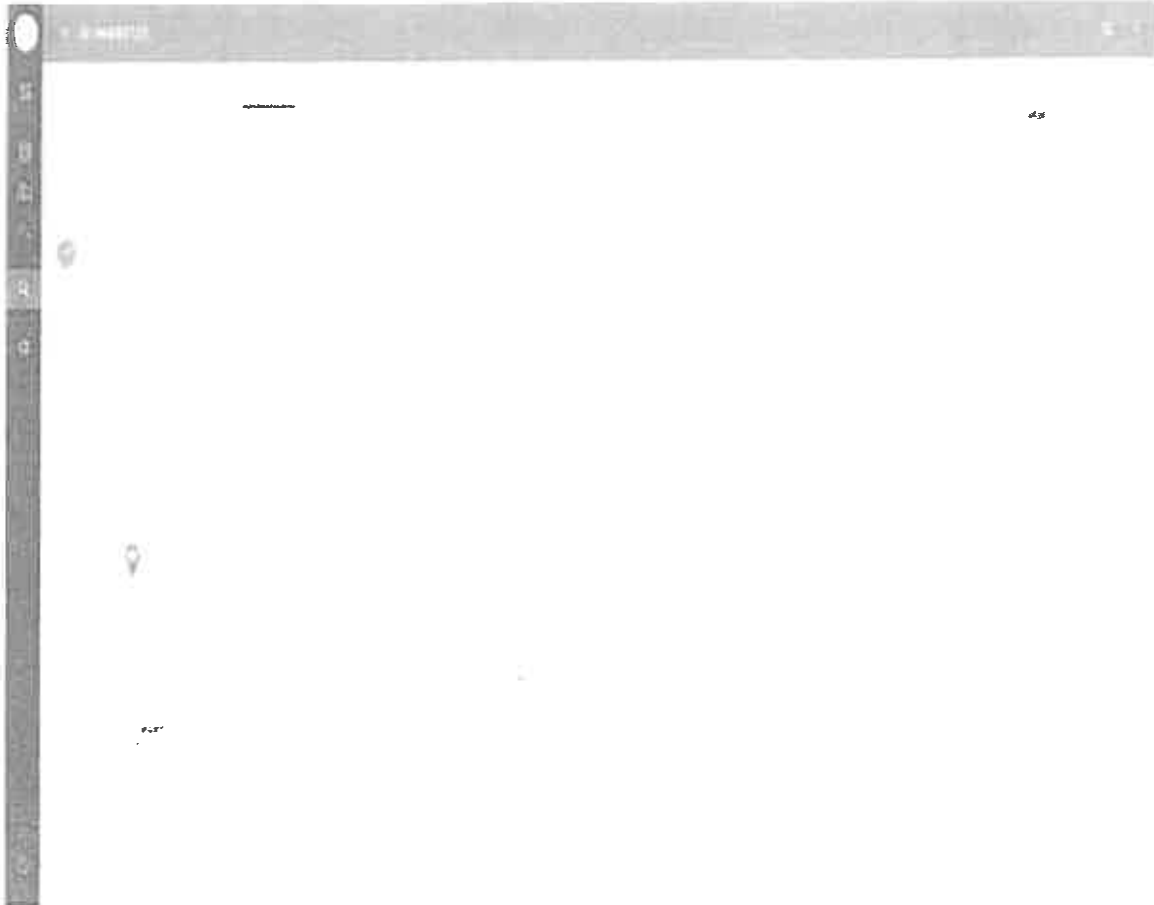
Teren intravilan

Link

[www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID:4b...](http://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID:4b...)

[http://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID:4b...html](http://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID:4b...)

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

Suna-mă interesază oferta  
cum te poartă. Mă este valo...

Comisioane vânzare

Pe cont

252

Ionut Popariu

12 ani

0766433320

Distribuie anunțul pe



Descriere

Acest teren intravilan este construit cu o suprafață de 227mp, situat în Rânceni. Sare centrale. Sănu, mai multe case, a zărilor.

Viz detalii de teren

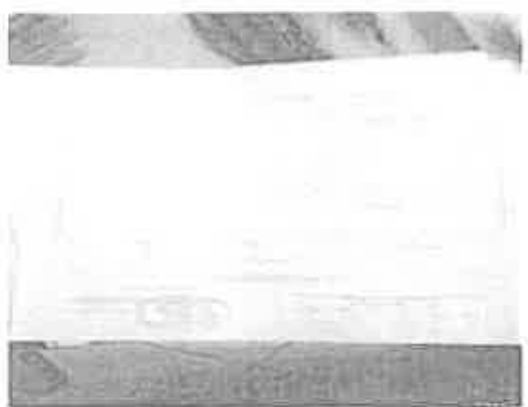
0766433320

Apelă-mă-mă

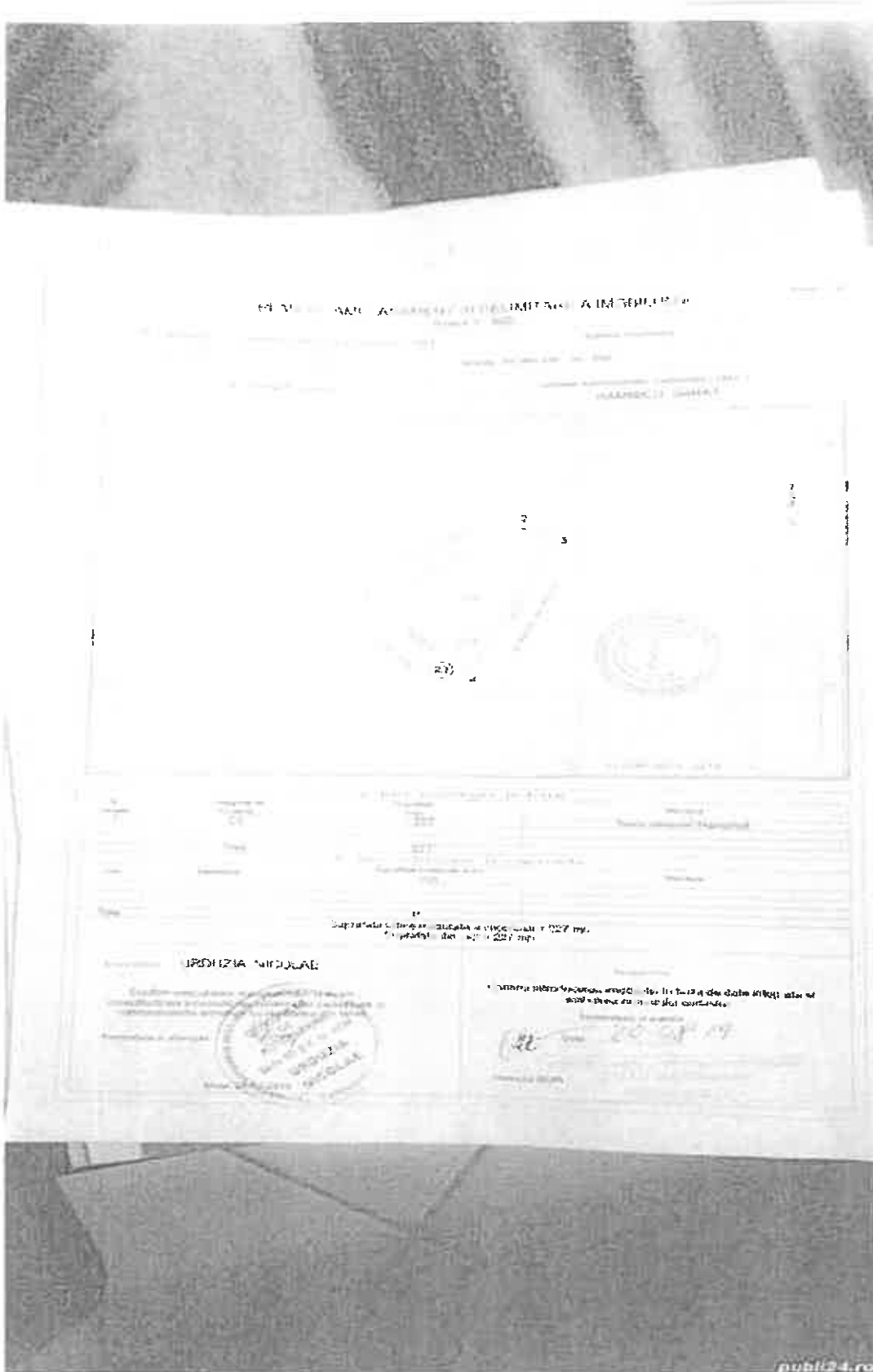
<https://www.imobili24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/tereni/teren-intravilan/anunt-teren-de-vanzare-1830-d8042df7-eie9fd2f316040375i.html>

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





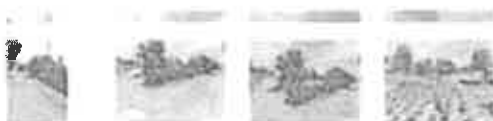


### Comparabila teren D

Vano teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

2A



#### Descriere

terenul este bun pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina pentru jucatori  
-se afla de strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
-strada este asfaltata  
-deputine de constructii si utilitati  
Pentru a vedea pozele si detalii  
sau  
vezi detalii pe site

0780523048

0780523048

Sună, mă interesează oferta  
dintre acestea. Mă este stabilă?

0780523048

0780523048

0780523048

0780523048

Papahici Alexandru

0780523048

0780523048

Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Imper Forest | Oferta de preț

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-1-tr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586-008e7757d5f81708e0e73874.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 FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 32777 Râmnicu Sărat

Nr. Cerere	132704
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023



## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7401  
Nr. cadastral vechi: 6195

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, 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

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 FLORIN AȘI DUMITRĂSCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se infintează cartea funciara nr. 7401 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIFA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceluiași 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 RÂMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu 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) MUNICIPIUL RÂMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu 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. 4, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257 din 28/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sarat;	
B5 Se noteaza actualizare adresa imobil	A1

## C. Partea III. SARCINI

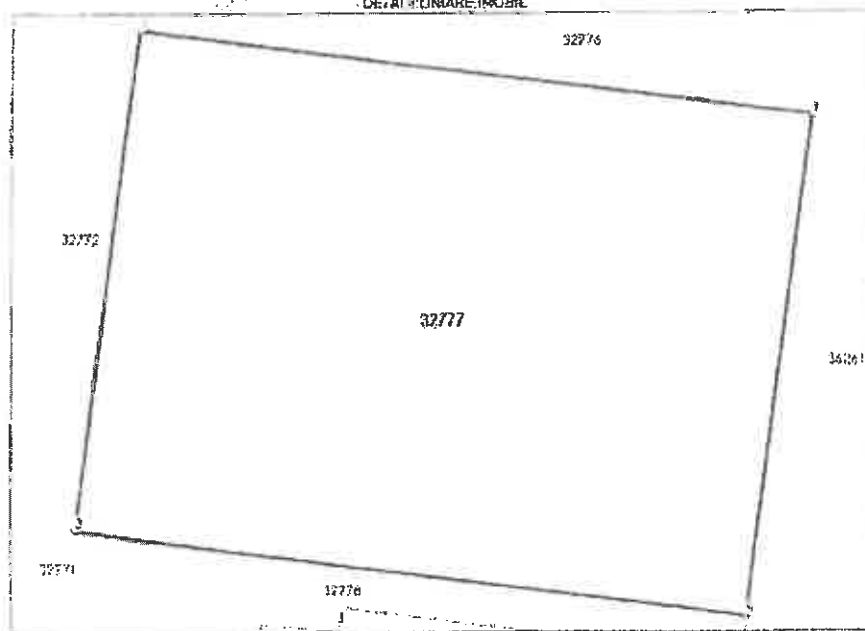
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 32777 Comuna/Graș/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 Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cat	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. Lopo	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. 32777 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 forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.anefi.ro/verificare](http://www.anefi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anel. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
27/09/2023, 13:03

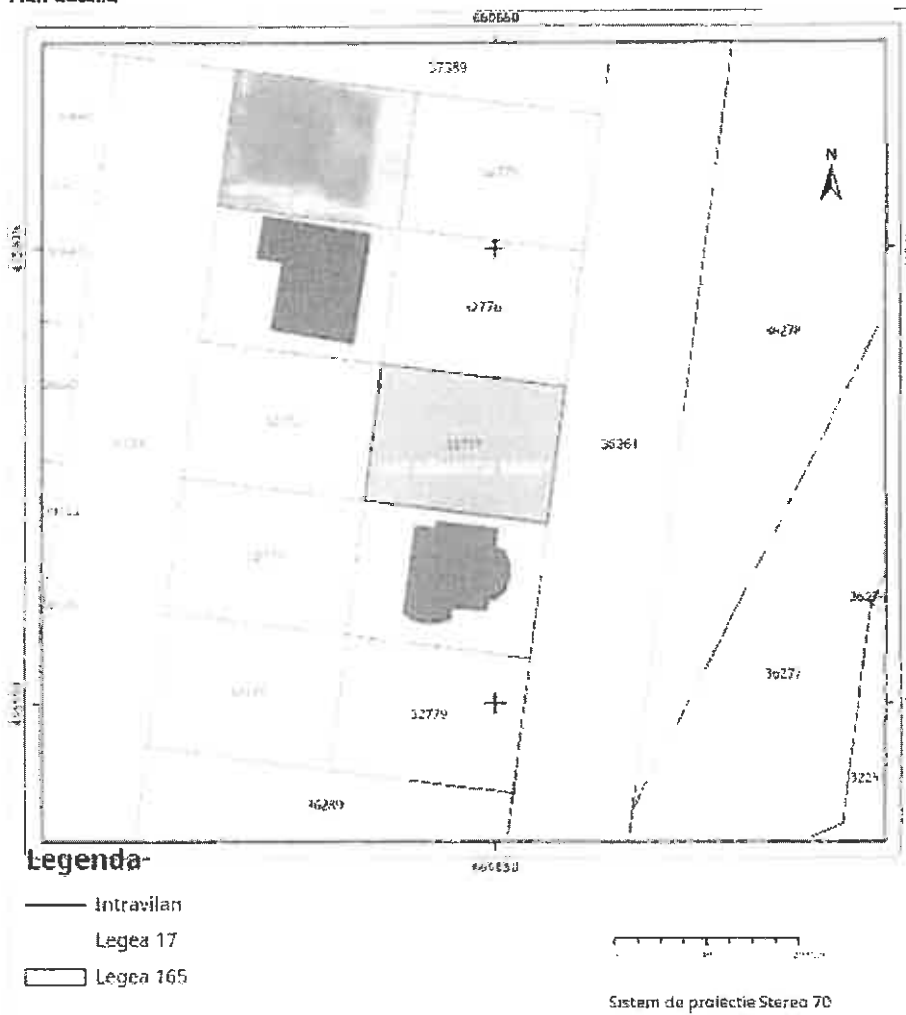
**ANCP** Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare  
 50159445663

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**  
 pentru imobilul cu IE 32777. UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 21

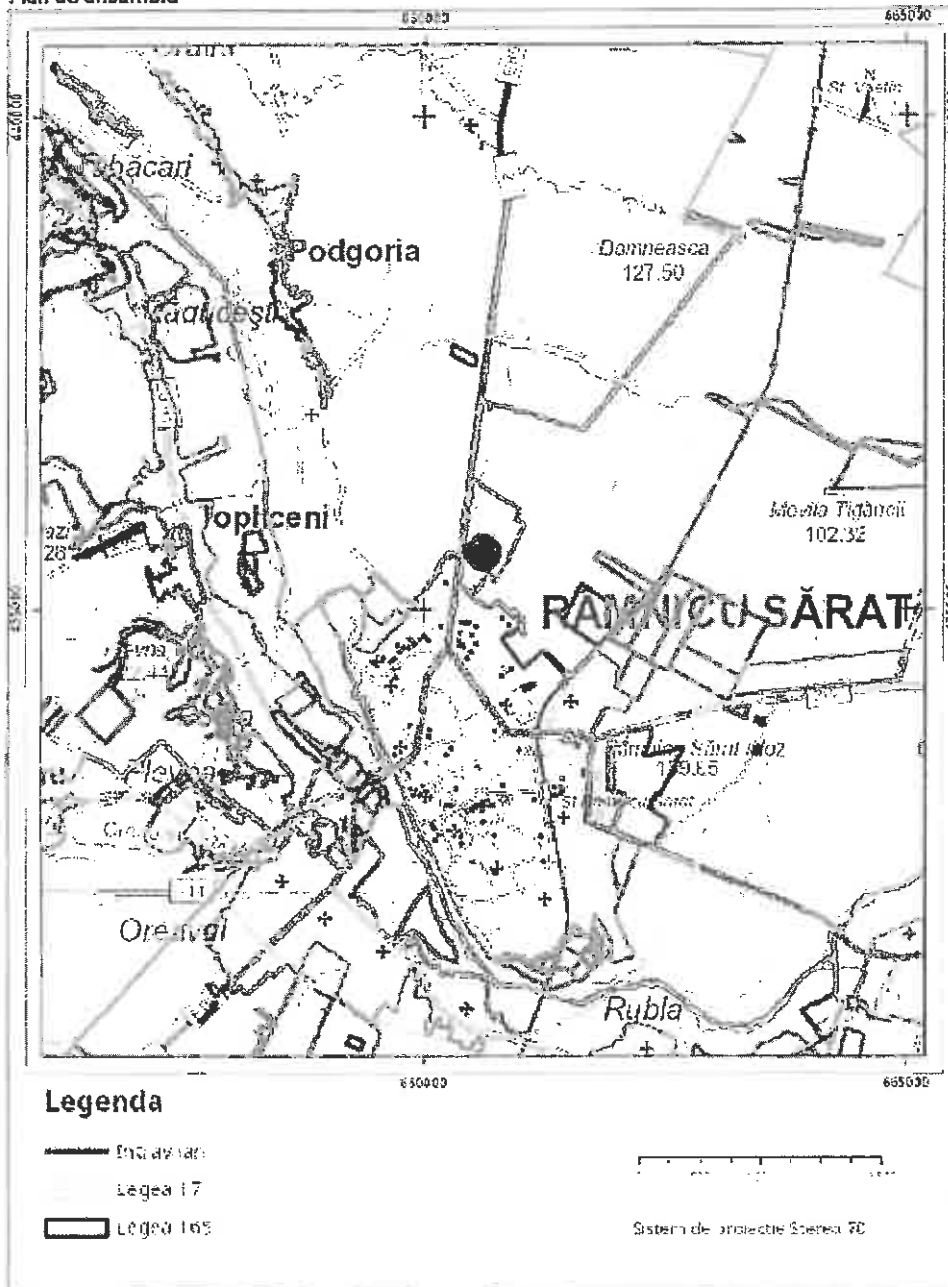
Nr. cerere	343208
Tip	1
Linie	0
Arh	3323

Teren: 800 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 800mp  
 Plan detaliu



Codul de verificare din orice pozitie a falcos pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.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 \*\*)

Cu 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



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZĂȚII 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 I 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):  
 alimentare cu apă - 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 electrică - SDEE Buzau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sărat
- d.2) avize și acorduri privind:  
 securitatea la incendiu - ISU Buzau       protecția civilă - ISU Buzau       sănătatea populației - DSP Buzau
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_
- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);  
 Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa I a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

**PRIMAR\*\*\*,**  
(funcția, numele, prenumele și semnătura)

Cirjui Sorin Valentin

L.S.



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

Vogyas Daniela Mamelea

**ARHITECT SEF \*\*\*\*\*)**  
(numele, prenumele și semnătura)

Teodorescu Dragos-Daniel

L.S.

Semit 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 25.10.2023

34

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 \_\_\_\_\_ 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)

I..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

- \*\*\*7) Se completează, după caz :
- președintele Consiliului județean
  - primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului ... al municipiului București
  - primar.

\*\*\*\*8) 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**

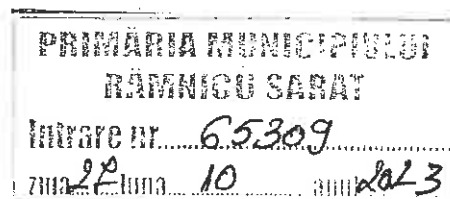
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

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

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. 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>	<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. 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>	<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 și 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 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 132701/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate 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 35	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 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:

- ☞ Afirmările 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 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 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. Inspectia proprietății</b>	<p>Inspectia 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 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 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 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 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:



## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SAȘI PASI:	
PASUL 1:	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
PASUL 2:	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
PASUL 3:	Analiza cererii
PASUL 4:	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
PASUL 5:	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
PASUL 6:	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (concepțiile 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 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 = unilaterială: 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 a se efectua aceste modificări).

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

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

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

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

## Cererea

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

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

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

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm ca acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferite părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a 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-i efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

- *Cererea pentru cumpărare* – moderată, în ușoară creștere.
- *Cererea pentru închiriere* – nu 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 proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

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

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

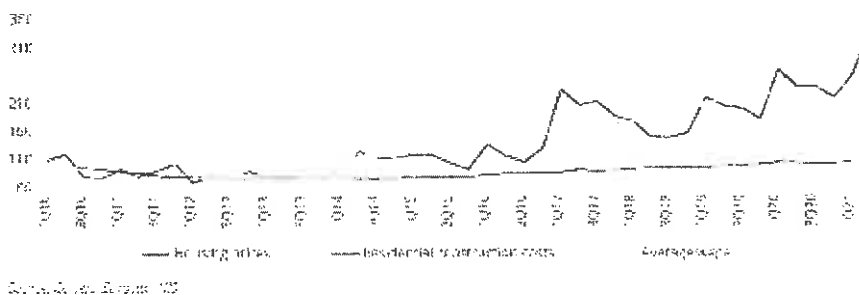
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### PREVIZIUNI

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri 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 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:

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

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

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

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

## 6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 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 (motivatia), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, accesul, deschiderea, etc.

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

În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor 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.



*Mândricel*



## 7. Anexe

### Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate 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 în crucă și în teren.					
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 PIȘĂ 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	similare	similare	similare	similare
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIȘĂ	Curențe	Curențe	Curențe	Curențe	Curențe
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, 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 EXTENSIUNE (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 rezumatul raportului de evaluare si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente de comparatie	Subiect	Com. comparabila A	Com. comparabila B	Com. comparabila C	Com. 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
RESTRICȚII 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 Banera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera 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 650/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata

Curs valutar BNR/€

dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

4.9734 lei/€



*Mandricel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILILOR - OFERTA / TRANZACȚIE</b>			
Având în vedere faptul că scopul comparabililor este de vânzare și nu tranzacții și au pargele un preț estimat de vânzare și de costul ridicat al fiecăreia dintre ofertanți și a negocierii fiecarei proprietăți comparabile.			
<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL TRANZACȚIONARILOR</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacțiilor nici în cazul proprietăților comparabile locale, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al riscurilor și elementelor comparate specifice tranzacționării.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică în funcție de caracteristicile de poziționare în zonă ale terenurilor comparabile dintr-o categorie de evaluare. Ajustările reflectă creșterea sau scăderea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde apar recunoștințe faptul că o localizare este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barera Forestara, str. Otiliei, nr. 28 - localitate similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barera Forestara, str. Tronșului - localitate similară
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Morilor, nr. 23A - localitate similară (15%)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - localitate similară
Ajustările aplicate reprezintă cât se cu cu un complicitor tipic, măsurat la scară mică, 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 măsurătorilor convenționale în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pentru o suprafață tipică la valoarea terenului în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări nu sunt aplicate deoarece terenurile sunt similare cu suprafața terenului, măsurat sau măsurat, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustare		Co. B, cu suprafață mai mare, creșterea este ajustată de 45%	
Co. C - nu necesită ajustare		Co. D, cu suprafață mai mare, creșterea este ajustată de 30%	
Astfel, pentru suprafața sau aplică ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pieței rezultă faptul că creșterea de suprafață de către aceste comparabile a scopului este suficientă pentru a crește valoarea terenurilor de vânzare și de evaluat.			
<b>AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA (UTILITATEA) TERENULUI</b>			
Comparabilii aplică la CMBU sau la funcția de teren cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unei ajustări.			
<b>AJUSTARE PENTRU AMPLASAMENTUL TERENURILOR</b>			
Ajustările pentru localizarea și amplasamentul terenurilor se aplică atunci când caracteristicile fizice de zonă de acces pentru proprietățile comparabile diferă de cele ale proprietății subiectului. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a terenurilor datorită tipului de drum de acces către acestea.			
Co. A:	pe drum - similar	Co. B:	pe drum - similar
Co. C:	pe drum - similar	Co. D:	pe drum - superior (5%)
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIA/RELIEFUL</b>			
Amplasamentul poate avea un impact datorită caracteristicilor fizice. Partea de suprafață a terenului subiectului este în zona de acces, de asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi asociat și cu drenajul dacă un amplasament este în aval față de altele proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea terenurilor datorită topografiei terenurilor.			
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl au suprafețele terenurilor diferite de suprafața terenurilor comparabile și cea a proprietății subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITATEA TERENULUI</b>			
Prezența și natura serviciilor și serviciilor de amenajare a terenurilor reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, acestea sunt ignorate până atunci când acestea însoțesc o zonă rezidențială sau sisteme de utilități care pe amplasament (fără servicii, puțuri de apă etc.) sau, de exemplu, în cazul în care sunt, următoarele: "puțuri de apă potabilă" sau "puțuri de apă caldă geotermică", însoțite de alte servicii (furnă, solar, etc.), se conduc la reevaluarea acestor terenuri. Toate acestea optăm, conducem, însoțite de efectuarea unor chestionare suplimentare, pe care participăm și pe baza specifică la reevaluarea terenurilor și a sarcinilor suplimentare. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt în zona terenului, dar prin apropiere pentru amplasament este posibilă legătura legală între acestea economic, participăm și pe baza unor percepții asupra situației pe o sarcină și pe realizarea creșterii în cazurile de consum 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 ajustării a fost stabilit în funcție de costul de achiziție al terenurilor și de costurile de dezvoltare disponibile pentru terenurile de vânzare și de evaluat.			
<b>AJUSTARE PENTRU FORMĂ ȘI DESCHIDERE</b>			
Diferențele de mărime și dimensiuni ale terenurilor și amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiectului. Dacă dimensiunile și formele terenurilor sunt de valoare proprietății și mai favorabile decât cele ale terenurilor comparabile, deoarece astfel de terenuri au un rezultat al evaluării mai mare decât cel al terenurilor cu dimensiuni și forme similare, se face ajustarea tendinței de valoare atunci când aceste caracteristici sunt comparabile (formele deschise) diferă de cele ale subiectului. Terenurile de valoare pot fi observate prin studiul vizual al terenurilor cu dimensiuni diferite, efectuate pe teren.			
A:	regulată, 1 deschidere	B:	regulată, 1 deschidere
		C:	ne-regulată, 2 deschideri - inferior (10%)
		D:	regulată, 2 deschideri - superior (2%)
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor istorice privind tendințele de valoare în cazul terenurilor de terenuri cu dimensiuni diferite.			
<b>AJUSTARE PENTRU CARACTERUL DE ACHIZIȚIE (CĂȘTIGUL DE TEREN CONSTRUIT)</b>			
Atunci când este necesar să se compare valoarea terenurilor și proprietății, de obicei, se recomandă comerțului. În cele mai multe cazuri, costul comerțului proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.			
Astfel, nivelul ajustării este corect 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 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 și vecinătăți



Acces și vecinătăți



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

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

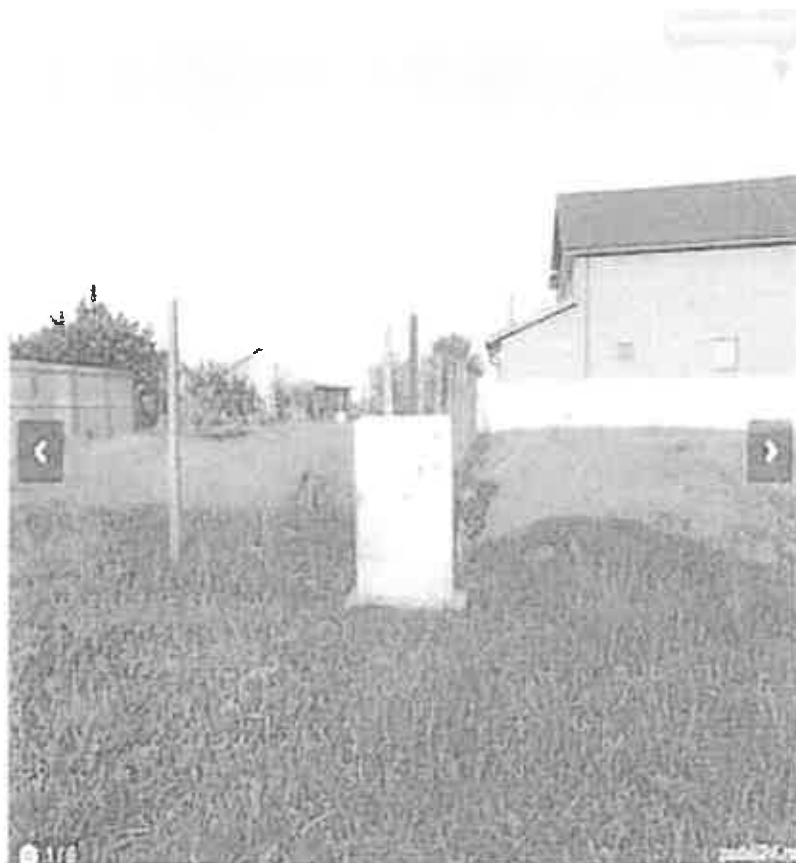
**Anexa nr. 4 – Informații de piață**  
**Comparabila teren A**

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

Rm Sarat



Buna ziua! Intereseaza-va de teren intravilan de 300 mp, utilitati la limita proprietatii

0767464500

Contactează agentul

📍

0767464500

📞

Valentin

📞

0767464500

📧

Distribuie anunțul pe



**Descriere**

Proprietar vand teren situat Rm Sarat cartierul Focsani, str. de statie pe str. Focsani nr. 18, 300 mp teren intravilan. Terenul are toate actiunile necesare proiect casa + gazi instalate constructie. Suprafata 300 mp utilitati: Gaze, traseu la poarta. Apa + Canal curent electric poarta.

Actiunile de teren

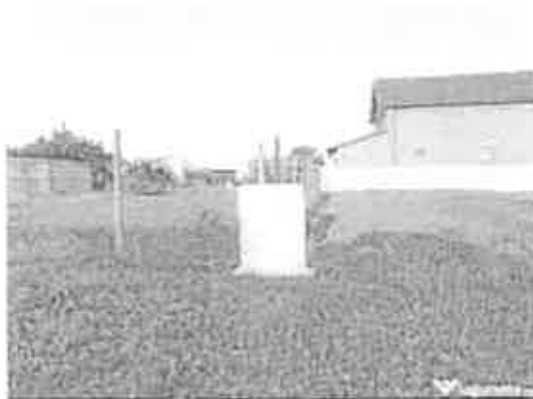
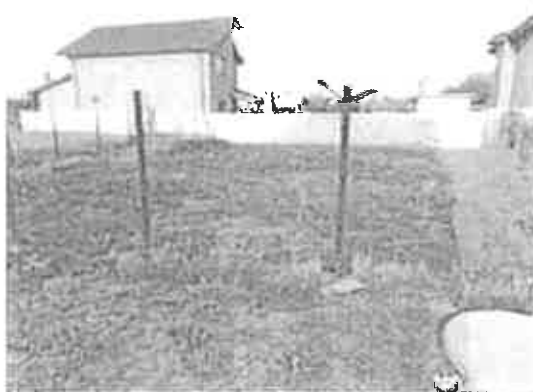
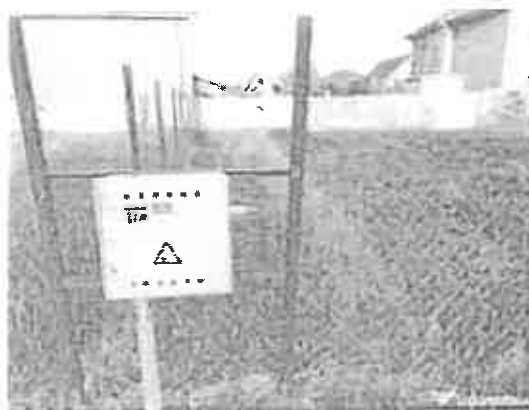
0767464500



<https://www.lubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-casa-rm-sarat-fhh478d392d8791?id=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
600m
+

**Râmnicu Sărat (BZ)**

124 ZILE PE PIATA 10/2027

**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

**Râmnicu Sărat (BZ)**



✕

600m

<b>Tranzactie</b>	<b>Vânzare</b>
<b>Tip proprietate</b>	<b>Teren intravilan</b>

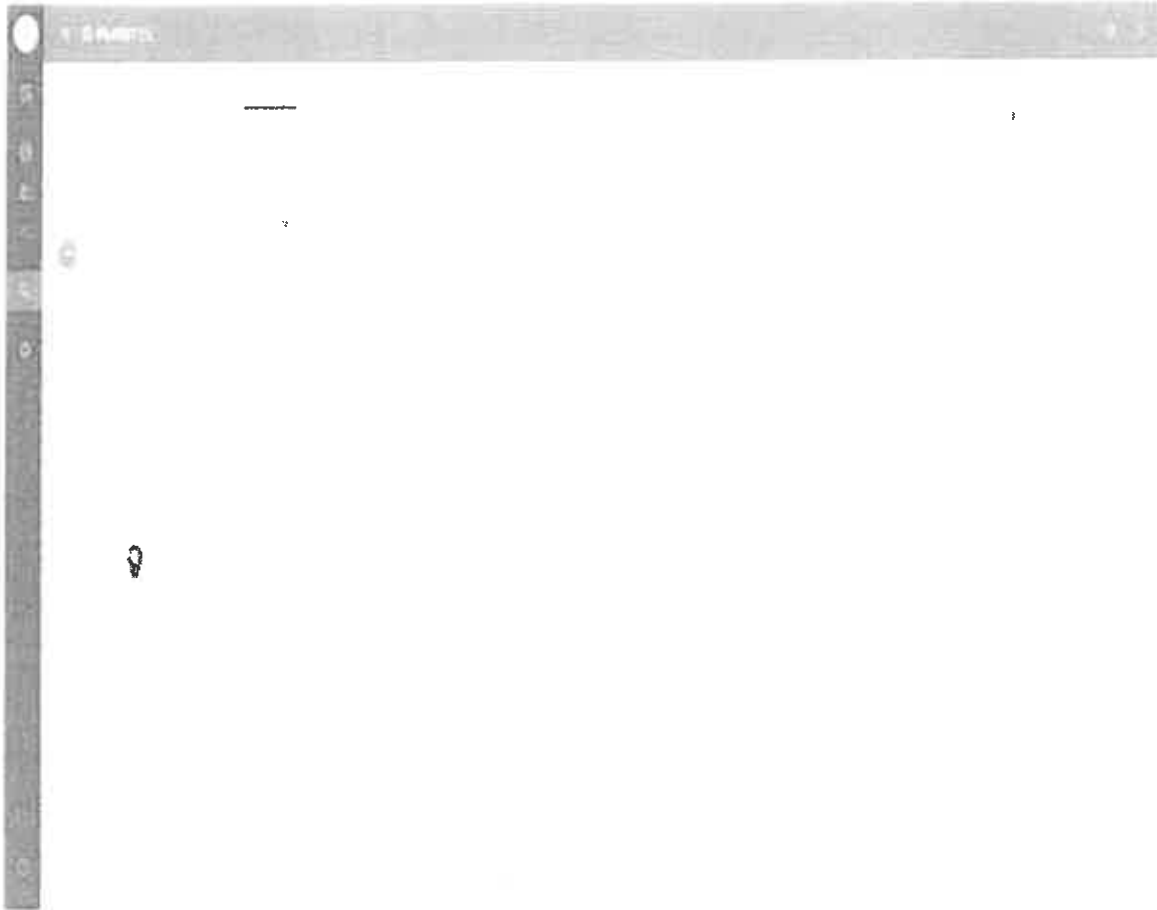
**Sursa**

tips  viz  ab  d  e  r

[http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m\\_-ID\\_6490125.html](http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m_-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

0786433330



mai multe detalii despre  
proprietate la telefon

Comenză online

Foto

Ionut Poparian

Comenză

Distribuie anuntul pe



#### Descriere

Vând teren intravilan în cartierul nou suprafață 407mp, situat în Râncu Șerăreanu Sârbi, mai puțin dezvoltat, teren  
vezi detalii de la telefon

0786433330

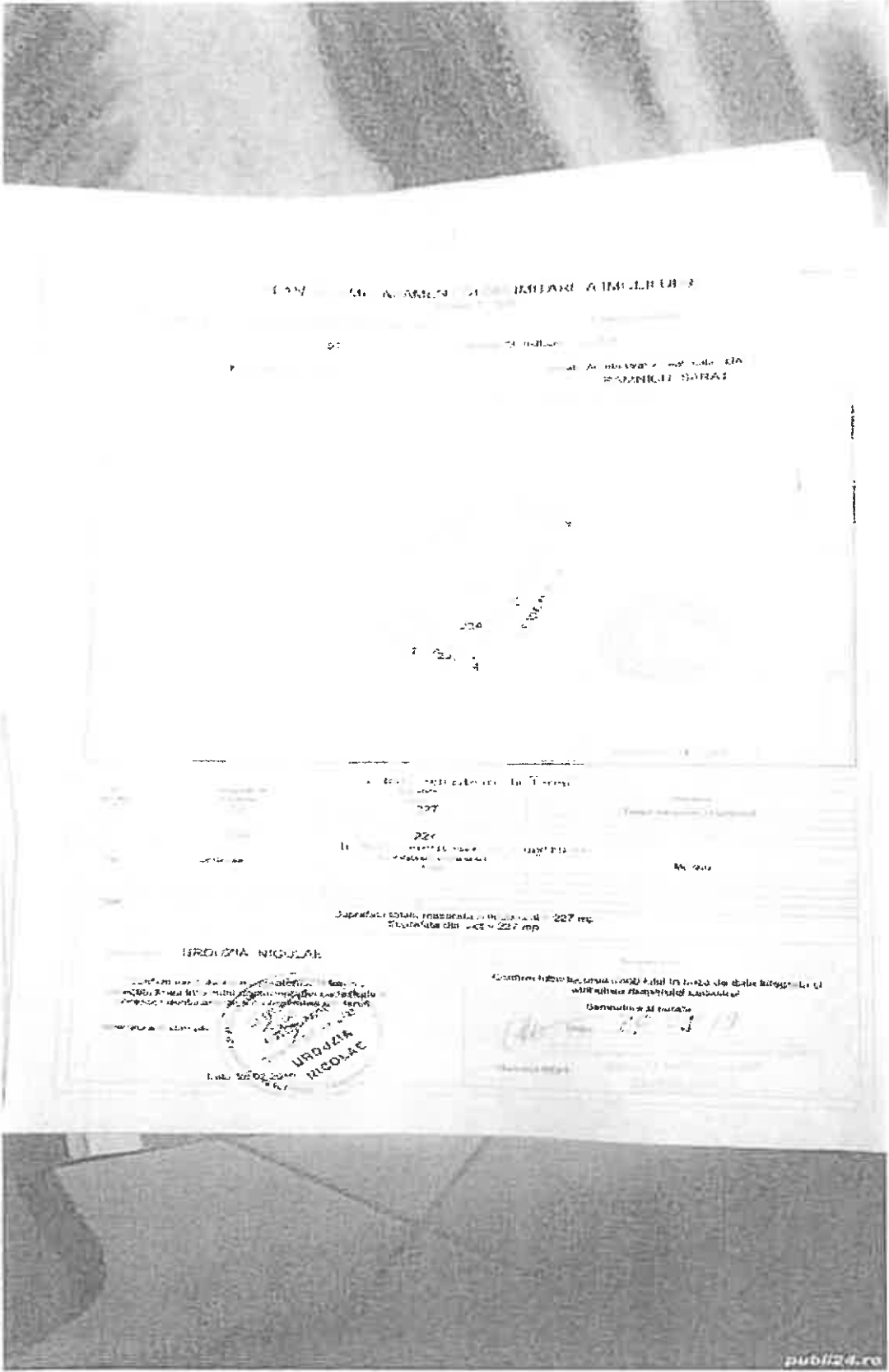
Adăugați mai multe

<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

0739623948



Amintiti-va ca interesul este  
demonstrat doar prin vizita

Amintiti-va

Compania imobiliara

Amintiti-va

Amintiti-va

P Papalci Alexandru

Amintiti-va

Destinatie anuntului pe



700 Vile Și Apartamente

Amintiti-va Oferta de pret

0739623948

Descriere

Amintiti-va ca este vorba despre un teren intravilan de 500 mp, situat in zona de dezvoltare a  
-in zona de dezvoltare a  
-grazda este asfaltata  
-capacitate de parcare si garaj  
-Pentru a vedea terenul si stadiul  
-sa

Vizualizati pe

<https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare de vanzare terenuri teren- tr- casa anunt vand teren- intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e138e4.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	132761
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Pentru verificare 10015R499332	

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi 7480  
Nr. cadastral vechi: 6194

TEREN intravilan

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

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

**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;	A1
B0 Se înființează cartea funciara nr. 7400 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la PU(A+), rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul 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);	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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 strada 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 informație online la adresa [www.ancp.ro](http://www.ancp.ro)

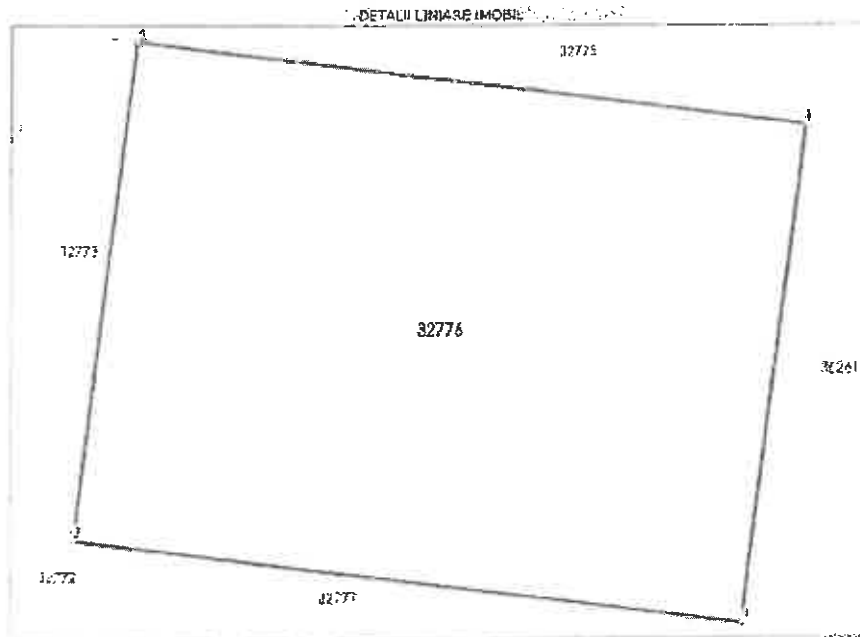
Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) <sup>1)</sup>	Observații / Referințe
32776	300	

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



Date referitoare la teren

Nr. Gr.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	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 sînt mai mici decît 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. 47/2016, 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 dactilografică, 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:

21/09/2023, 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

Numarare	143211
An	01
Luna	08
Zona	0023

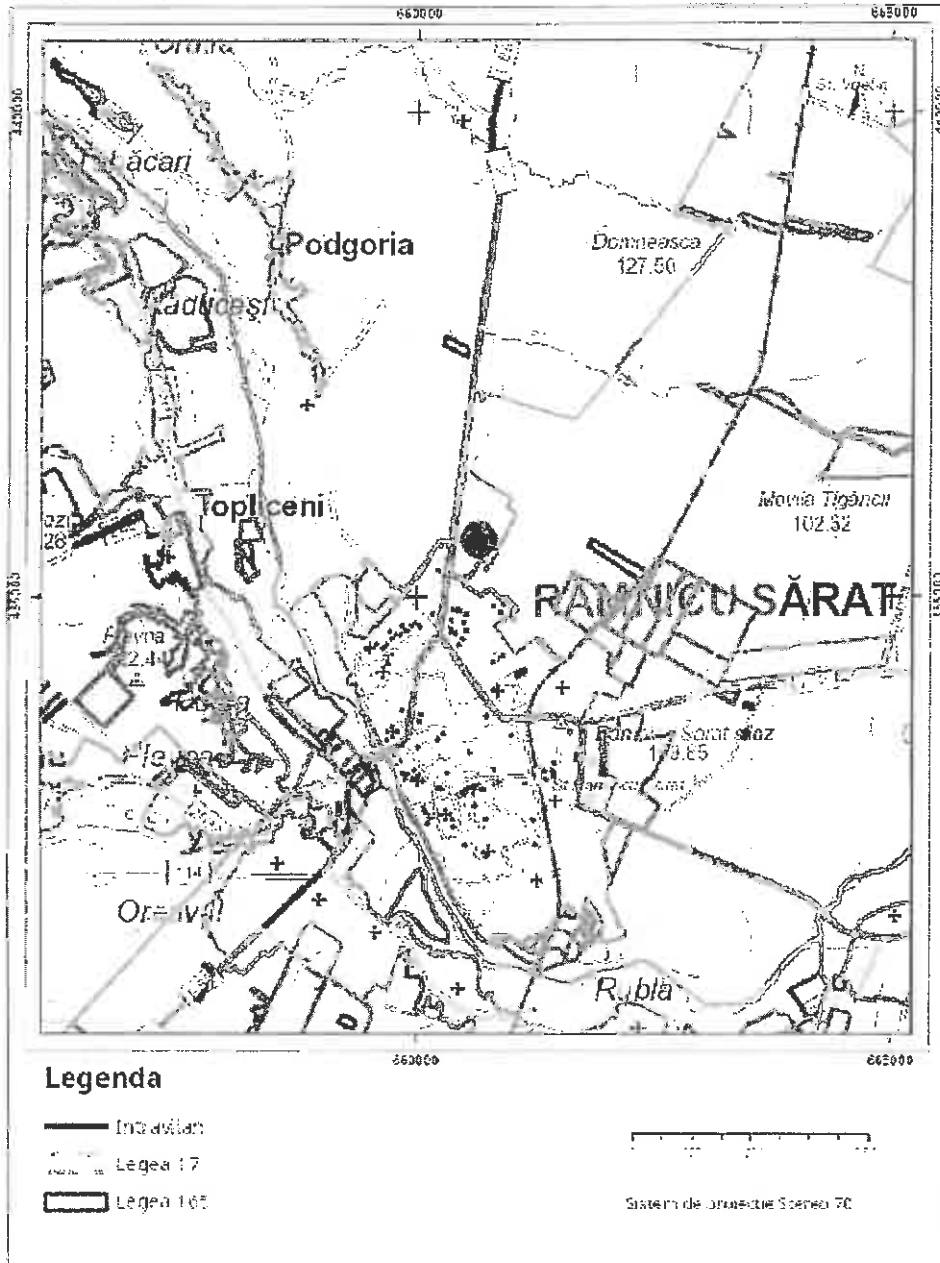
Teren 100 mp  
Teren intravilan  
Categorie de folosinta: Impi Acabil 300mp  
Plan detaliu



**Legenda**

- Intravilan
- Teren 100
- Teren 300
- Cămin de locuință

Plan de ansamblu



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

Semnăt 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\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Crjan 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. 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 Crizului, nr. 23) nr. \_\_\_\_\_ bl. \_\_\_\_\_ sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*) 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 prevederilor 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 C.T.R. L16 din P.U.Z. «Reface re și Extindere P.U.Z. cartier Bateria Focșani»:

**Permisivitate și admitere construirea de lucrări individuale cu maxim  $P=1+M$  și valori în regim de co-tenire instruit, cuprinde sau include clădirea construită în regim instruit se va utiliza pe suprafețe laterale de circulație de pe parcele învecinate, cu excepția celor de care vor avea acces, înscris pe ambele străzi, spațiile reconstruite și învecinate de acces și traversare de garaj și trotuar cu gazon și cu un arbore în fiecare 100 mp**

**Condiționari și restricții:** Regimul de utilizare a terenului și construcțiilor toate de drumurile publice adiacente terenul se adăugă la strada sau circulația de acces se va dispune la minimum 1 m față de adiacență.

Elemente privind volumetrie și/sau volumul general al clădirilor în care, pe cu imobilele învecinate, clădirea se vor integra în cartier și general al zonei și interzisă folosirea substructurii și a spațiilor subterane de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; înălțimea maximă admisă: regim de înălțime mixt:  $P-1-M$ : înălțime-10 m;  $S$  – 30m m;  $POTmax=30\%$ ;  $COTmax=1,3$ ; Echivalența cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament realizarea barierelor în canalizație și fuzibil, va se aplica în caz de intrare pe pe un caz de incendiu în mod special construirea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de egalizare și branșamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran; Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcare – este în zona parcare are un număr de locuri de parcare de minimum 4 și în funcție de circulația rutină; Infuziunile surselor de apă și gaze în interiorul parcii; înălțimea cu utilități, apă, canalizare, gaze și energie electrică; Circulația pietonilor și auto, se va face din strada Crișul Moș de execuție: în regim instruit sau cu o societate autorizată.

**Obligații constrânger de natură urbanistică și legislați conexe ce vor fi avute în vedere la proiectare:** documentațiile tehnice D.T. ce se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/deșchitare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrurilor de construcție, actualizată și reținută de verificare ale documentațiilor tehnice în baza Legii nr. 107/1996 vor fi cele sarcinile conținutului cerințelor fundamentale aplicabile stabilit de proiectant și reținute în proiect conform H.G. nr. 223/1995 pentru aprobarea Reglementării de verificare și reținere tehnice de calitate a proiectelor și autorizațiilor de construire și a construcțiilor completate și actualizate asigurarea accesului și pietonilor în strada; asigurarea suprafețelor minime de verde și spații pentru plantare conform H.G. nr. 523/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a rețelelor și distanțelor obligatorii în solușorarea construcțiilor față de orașele și comunele în care se vor face conform art. 617 - cap. 618 din Codul Civil și vor respecta regulile de înscrie date de Ordinul Ministerului Științelor nr. 1192/1994 înregistrate și reținute și se va reține în proiecte, în caz de necesitate și susținere va fi aplicat înălțimea maximă 20 ml pentru clădirile care obțin acces și intrarea în funcție de art. 22 alin (1) din Ordinul nr. 8392/109 se aplică a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 30/1991 și de art 612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1) art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind unele măsuri de modernizare a construcțiilor documentațiile tehnice vor fi realizate de devoluția în funcție de măsuri în Ordinul Arhitecților din România nr. 1047/2010 pentru aprobarea normelor de aplicare de la proiectare, documentațiile de urbanism P.U.Z., Bătășeni și Extindere P.U.Z. cartier Bateria Focșani» - benzi terțiar și solicita un alt certificat de urbanism în cazul elaborării în baza documentațiilor de urbanism de P.U.Z. sau P.U.D. care se vor completa și actualizate vor fi actualizate în proiectele de investiții 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: **4) PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VÂNZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776**

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

Certificatul de urbanism nu este loc de autorizare de construire/deșchitare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcție.

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

In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrurilor de construcții - de construire-de deschișare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU Protecția Mediului - AGENȚIA PENTRU Protecția Mediului Buzău** av. Școlii Navaj de la Buzău nr. 3 Buzău cod 13010

la 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 modificată, cu privire la participarea publicului și necesitatea justiției, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a comunica autorității teritoriale de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, înscădrarea/mencădrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

la aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterire a acordului de mediu se desfășoară după emiteria certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrurilor de construcție la autoritatea administrativă publică competentă.

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

Titularul prezentei certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării și/sau a investiției și stabilirea demărsului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării impactului și stabilirii intenției de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a prezenta acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea conținutului pentru autorizarea executării lucrurilor de construcție.

In situația în care, după emiteria certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a prezenta acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE: va fi insoita 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.G.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 REE Ecologic Service SA

alimentare cu energie tehnica       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 sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

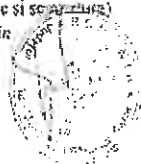
Linia f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1, din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

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)  
Fugrus-Davila 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

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 \_\_\_\_\_ paa 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 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

Sir. 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

652.96
27.10.2023

# 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. 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>	<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. 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 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 141607/17.10.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	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. 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 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

<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>	<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 32812 (nr vechi 7436), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 6230 ( nr vechi -).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 141607/17.10.2023, 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 vanzării 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. 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** -

**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 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 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: la str. Dambovitei
- Dimensiuni: -
- Înclinare: plan
- Formă: regulată (cf. extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

E B5	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 în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat*  
*Imobilul-teren este detinut cu 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 curți construcții*  
*Destinația stabilită în documentația de urbanism: zona de locuințe individuale conform prevederilor U.T.R. I.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»*  
*Nu sunt rețineri speciale*

1/4

**3. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. I.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:  
**Permisivități și admitențe:** *Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:*  
*Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:* *Permisivități și admitențe:*  
**Condiționări și restricții:** *Condiționări și restricții:* *Condiționări și restricții:* *Condiționări și restricții:* *Condiționări și restricții:*  
**Obligații:** *Obligații:* *Obligații:* *Obligații:* *Obligații:*  
**Alte informații:** *Alte informații:* *Alte informații:* *Alte informații:* *Alte informații:*

**Caracteristici juridice:**

- Utilizare legală: categoria de folosința curți construcții 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 SAZE PASI:	
PASUL 1	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
PASUL 2	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
PASUL 3	Analiza cererii
PASUL 4	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
PASUL 5	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
PASUL 6	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare 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 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, D = unilaterală: la str. Dâmbovitei
- **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 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, institutii 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 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 dar și din partea fizice. Cererea fiind determinată de nevoia dezvoltării de noi imobile care să satisfacă dorințele proprietarilor.

## Cererea

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

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

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

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm ca acest interes este arătat în special de investitorii mari pentru imobile cu utilizare mixtă rezidențial-retail. Sunt și cazuri în care unii investitori locali din diferitele 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 usoara 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 o perspectiva mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, 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 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.

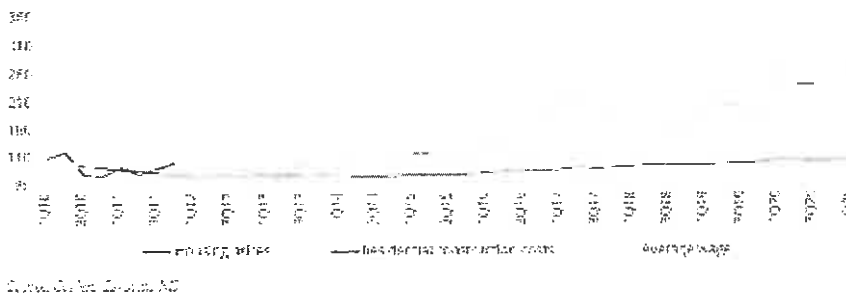
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate în cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail 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. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020



## Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare. Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la 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:

- 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 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 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 Mihai-Enigel*

## 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.

Etapetele 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 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 încruciate.					
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					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
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. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovelei, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	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
DESTINATIA (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, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului 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 TRANZACTIUNARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PREESTIMAT 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/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. Otului, 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 simiara	locatie simiara	locatie inferioara	locatie simiara
Quantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	0,0 €/mp	5,1 €/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Quantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Quantum 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
PREAJUSTAT (€/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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/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>	<b>echivalent a 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 piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



*Mihai-Enigel*

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

<b>AJUSTARILE PENTRU TIPUL DE PARANISIE / OFERTA / TRANZACTIE</b>			
Având în vedere faptul că prop. comparabilele sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, și aunga în prezent estimat de vânzare a discordanță în ceea ce privește oferta și negocierile. Fiecare proprietate comparabilă			
<b>AJUSTARILE SPECIFICE TRANZACȚIONARII</b>			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elemente specifice tranzacționării și nici una din proprietățile comparabile nu poate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacției.			
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>			
Ajustările pentru localizare, de regulă exprimate procentual, se aplică atunci când există caracteristici de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferite de cele ale prop. analizate. Ajustările reflectă diferențele sau deplasarea în valoare a proprietății datorată localității în care se află, sau este aplicată în cazul în care există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului, cum ar fi: tipul și mărimea terenului, accesul la teren, tipul și mărimea terenului, etc. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Obok, nr. 18 - localitate similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Baraera Focșani, str. Timoteu - localitate similară
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarai, cartier Sarbu, str. Mădărar, nr. 23A - localitate similară (15 %)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarai, str. Bradului, nr. 2 - localitate similară
Ajustările aplicate reprezintă o estimare a diferențelor fizice, materiale sau de poziție, pe care se bazează ajustările aplicabile în prezentare și în evaluare.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE SUPRAFAȚA</b>			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor efectuate în cadrul analizei terenurilor, există diferențe de suprafață față de suprafața terenului de evaluat sau față de suprafața terenurilor comparabile. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește suprafața terenului de evaluat față de suprafața terenurilor comparabile. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
Co. A - nu există ajustări		Co. B - suprafața mai mare, diferențe ajustate de 45%	
Co. C - nu există ajustări		Co. D - suprafața mai mare, diferențe ajustate de 30%	
Ajustările pentru suprafața sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește suprafața terenurilor comparabile față de suprafața terenului de evaluat sau față de suprafața terenurilor comparabile. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește suprafața terenului de evaluat față de suprafața terenurilor comparabile. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
<b>AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎNCĂLZIRE / ÎNCĂLZIRE / TERENULUI</b>			
Caracteristicile de încălzire și climatizare (într-înălț) cu care a fost construită, de obicei, sunt aplicabile unei ajustări.			
<b>AJUSTARE PENTRU AVANSURAREA EXTERIOARE</b>			
Ajustările pentru avansurarea exterioară sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului de evaluat față de suprafața terenurilor comparabile. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului de evaluat față de suprafața terenurilor comparabile. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
Co. A:	teren - similar	Co. B:	teren - similar
Co. C:	teren - similar	Co. D:	teren - similar (5%)
<b>AJUSTARE PENTRU ÎNDOUGĂRIRE</b>			
Amplasamentul și tipul de construcție diferă datorită caracteristicilor fizice. Parcele sunt în posesia unor construcții de tipul de teren de evaluat, sistemul de încălzire și aer condiționat este în funcțiune și sistemul de apă caldă este în funcțiune. Ajustările se aplică atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar
Nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor efectuate în teren și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenului de evaluat și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenurilor comparabile și asupra proprietății subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITĂȚI / ÎNCĂLZIRE</b>			
Prezența și tipul utilităților și serviciilor disponibile la amplasamentul, reprezintă o diferență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt asigurare de către furnizorii locali și acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
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 stabilit pe baza observațiilor efectuate în teren și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenului de evaluat și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenurilor comparabile și asupra proprietății subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU FORMAȘI DESCHIDERI</b>			
Diferențele între dimensiunile terenurilor și amplasamentul pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății sunt similare și există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
A:	regula 1, deschidere	B:	regula 1, deschidere
		C:	negativă, 1 deschidere - minimă (10%)
			D: negativă, 2 deschideri - maximă (2%)
Nivelul ajustărilor este stabilit pe baza observațiilor efectuate în teren și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenului de evaluat și în baza specificațiilor referitoare la efectele pe care le are asupra terenurilor comparabile și asupra proprietății subiect.			
<b>AJUSTARE PENTRU COSTURILE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>			
Ajustările pentru costurile de aducere la stadiul de teren construit sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În general, acestea sunt aplicabile atunci când există diferențe în ceea ce privește caracteristicile fizice și de utilizare a terenului. În cazul în care diferențele sunt semnificative, se aplică ajustări proporționale la valoarea terenului.			
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/zAPfDmMu8TLMcpPv5>



Anexa nr. 4 – Informații de piață  
 Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500



Sunt în interesul clienților  
 și vă asigur că voi fi la dispoziție

Contactați-mă

Valentin

0767464500

WhatsApp

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat în Ramnicu Sarat cartier Bariera Focsani, la o distanță de stația de petrol Petrom, str. Oltului nr 18, 150 m terenul de fruct. Terenul este  
 foarte util și în jurul și în apropierea casei + are utilități construite. Suprafața 300 mp intravilan. Gaze trase la pământ. Apa + Canal. curent electric direct.

Vizualizare pe teren

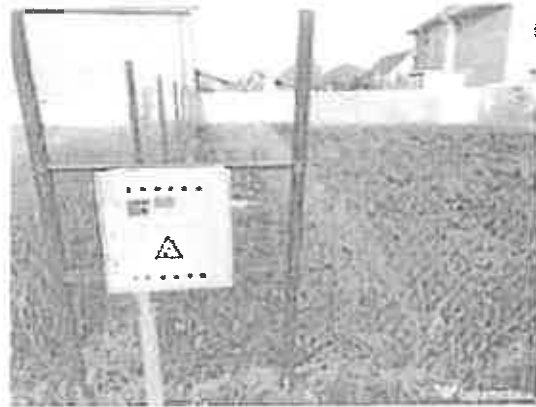
0767464500



[https://www.imobili24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-casa-rm-sarat-fhh478d392d8791/d\\_9i1ffi29f6858.html](https://www.imobili24.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 Sarat (BZ)**

17 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

Locuiz

Râmnicu Sarat (BZ)



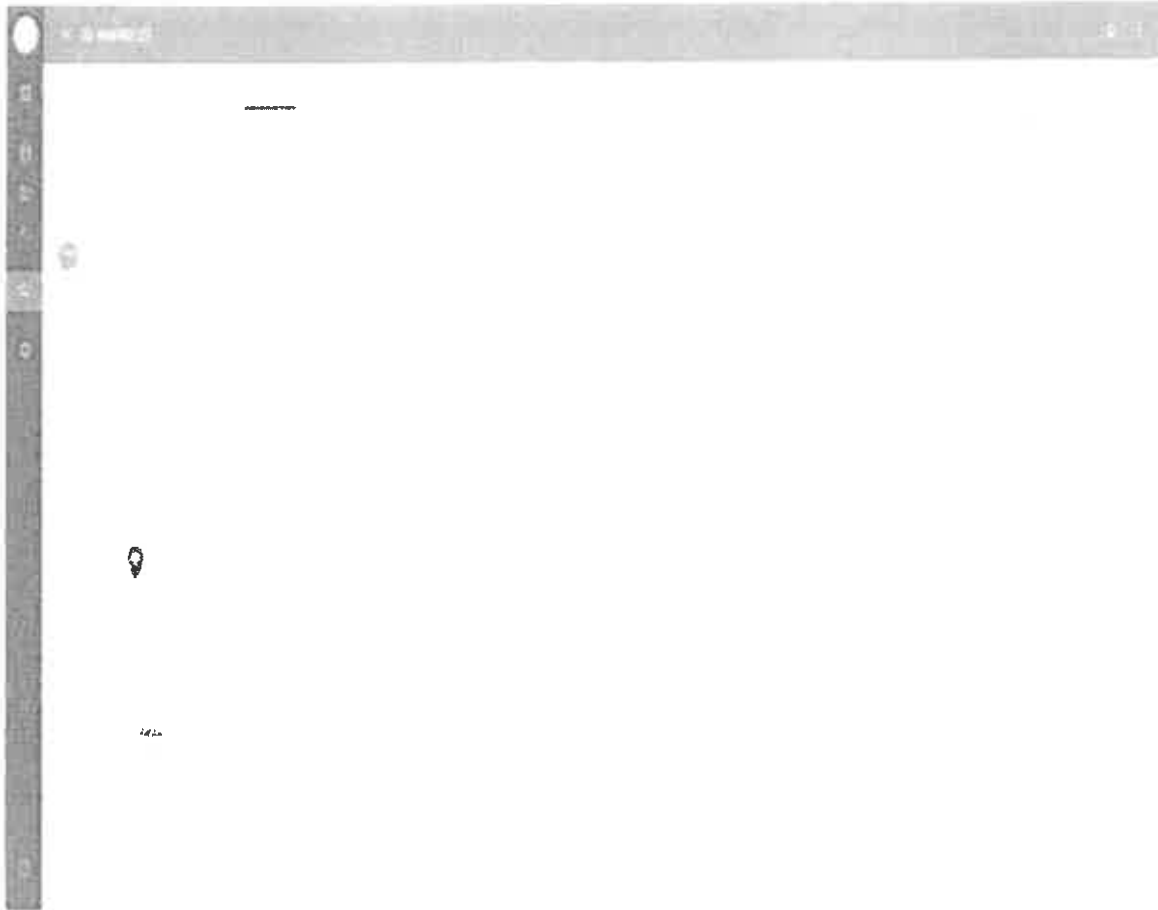
100.000 €

Tranzactie: Vânzare  
Tip proprietate: Teren intravilan

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp--ID-4b-.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

Buna! mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți suna?

Compartă anunțul

Folosește

100%

Compartă

Distribuie anunțul pe



Adăugă mai multe

#### Descriere

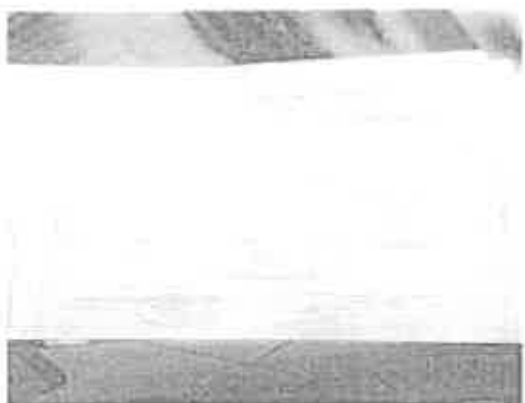
Vând teren intravilan (cart. construit) cu suprafață 227mc, situat în Râmnice-Județul Bacău. Situație foarte bună, pe deal, la poalele  
Vedeți detaliu de aici: AICI

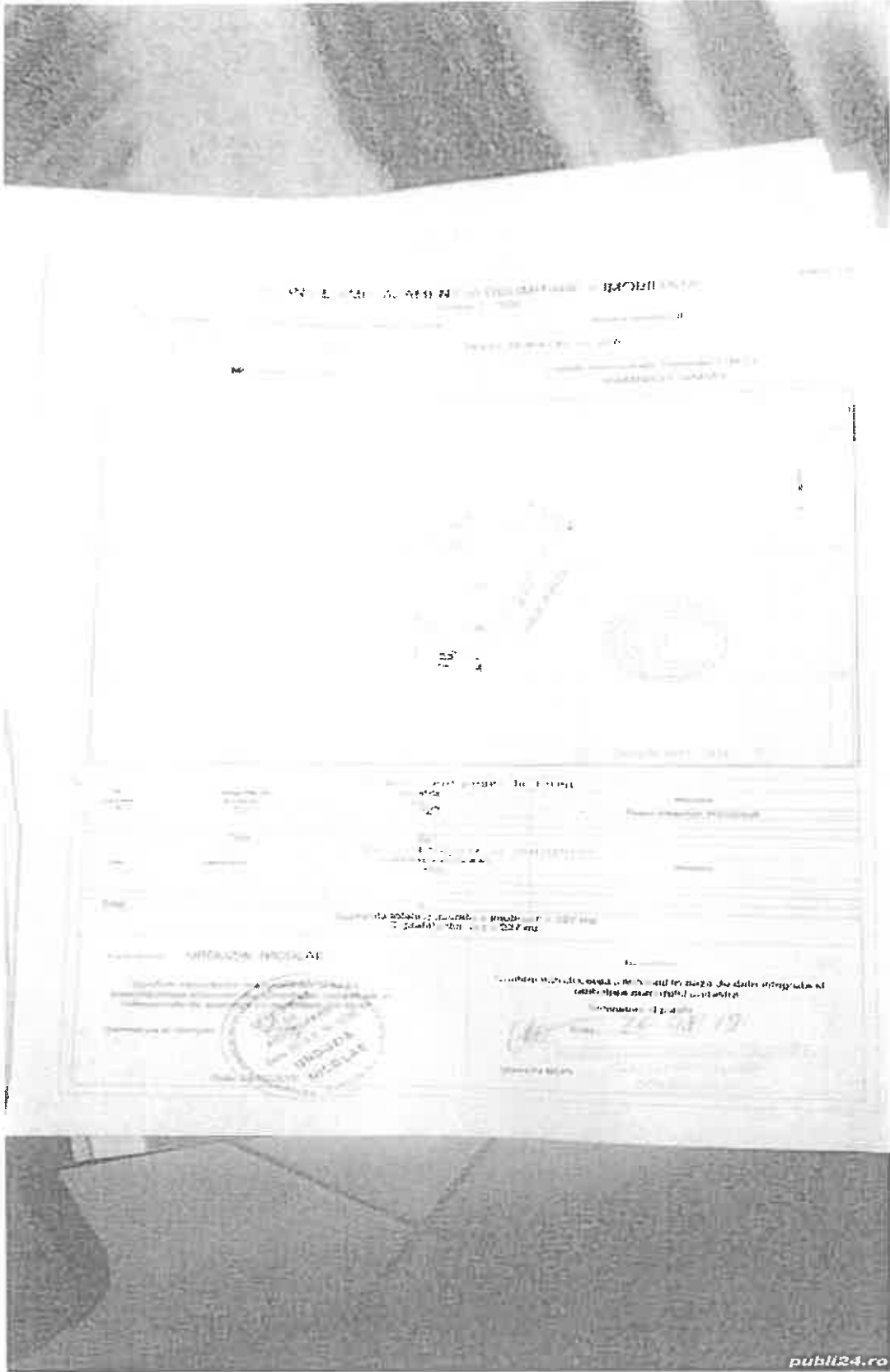
0766433320

[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 Ramnicu Sarat

20 000 EUR

0788620643



Buna ziua! Intereseaza-va de aceasta proprietate? 0788620643

0788620643

0788620643

0788620643



Paolci Alexandru

0788620643

Distribuiți anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Imper Forest - Oferta de pret

#### Descriere

- terenul este potrivit pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina potrivita pentru jozocari
- se afla pe Strada Bradului nr 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
- strada sunt asfaltate
- dispone de canalizare si gaze
- Pentru a vedea puteti sa sunati la

Vezi detalii pe A

0788620643

[https://www.publi24.ro/anunturi-immobiliare-de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat\\_e84e586e008e7757d5f81\\_08e0e38\\_4.html](https://www.publi24.ro/anunturi-immobiliare-de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat_e84e586e008e7757d5f81_08e0e38_4.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

ANEXE

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 141607  
Ziua 17  
Luna 10  
Anul 2023

Cod valoare  
103150470345



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. Buzău, 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
40773 / 24/09/2010 H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE); a1 în asigurare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
41795 / 22/09/2011 Act Administrativ nr. 748, din 22/09/2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE; B5 Se notează scoaterea definitivă din circuit agricol a suprafeței de 300 mp	A1
141607 / 17/10/2023 Act Administrativ nr. 579, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT; B7 se notează actualizare adresa imobil	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 32812 Comuna/Oraș/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 protecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Inua valor	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Terit constructii	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)

Cerțin că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara 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 imobiliara cu codul nr. 263.

Data soluționării,  
23-10-2023

Data eliberării,  
23-10-2023

Asistent Registrator,  
LUMINITA CIMPOERU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafă 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 Sărat, Nr. 3

Nr.cerere	143206
Luna	0
Anul	2023

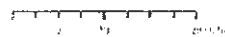
Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 300mp

**Plan detaliu**



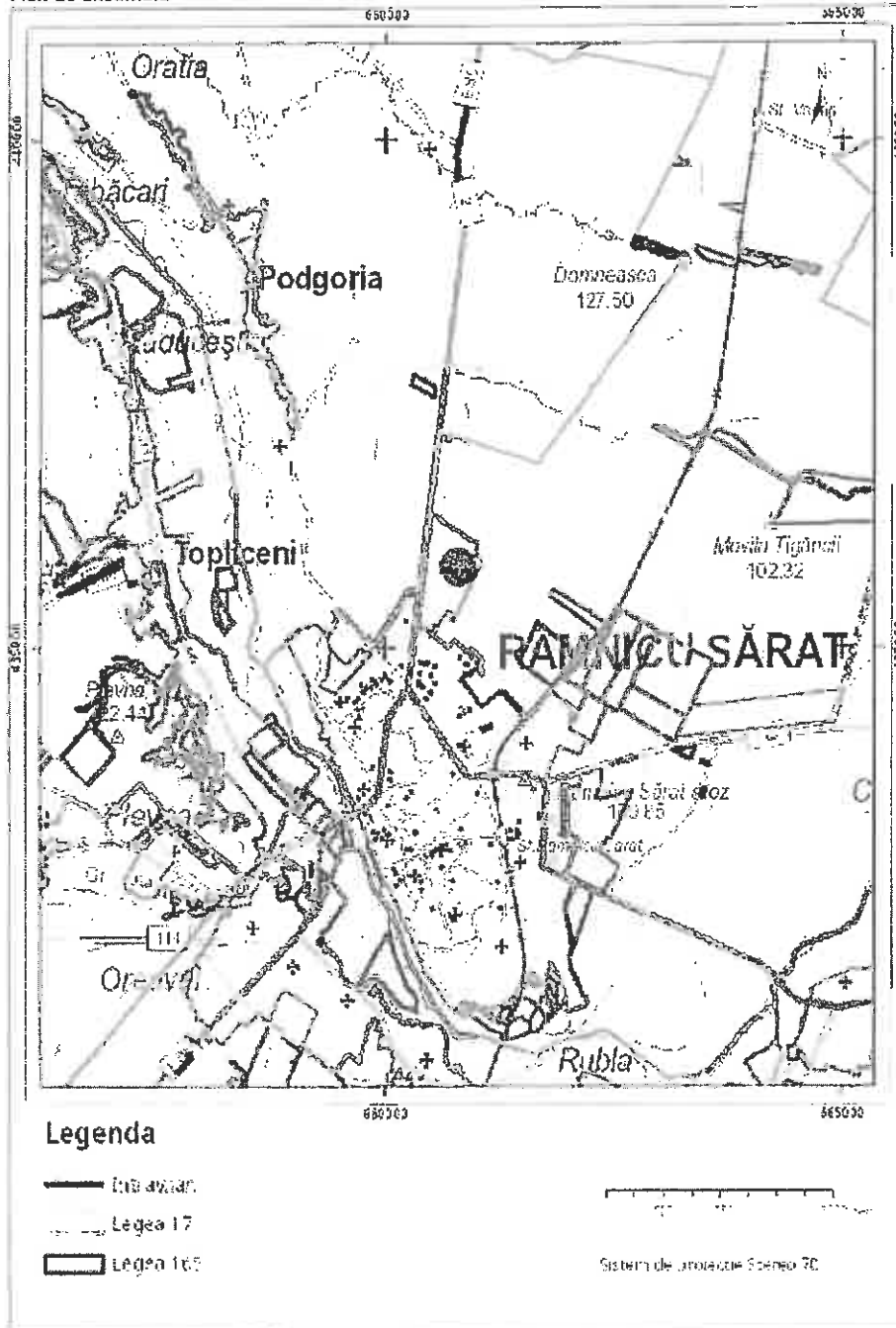
**Legenda**

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Sterea 70

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. 145 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 6230 \*\*)

Cu 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 Dimbovitiei 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:

Polozinta actuala: teren carti constructii  
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederii U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

19



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 sînsau 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 Buzau       Alte avize/acorduri:  
 canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonizare - Orange Comunicatiuni  
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau       salubritate - SC REE Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termica       transport urban - SC TRC SA Im. Serat

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 sînsau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

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

e) punctul de vedere/acord 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)  
 Cîrjan Sorin Valpate  
 I.S. 

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele si semnatura)  
 Fingas-Daniel Manuela

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

Scutit de taxe 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 Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transferis 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.

44

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

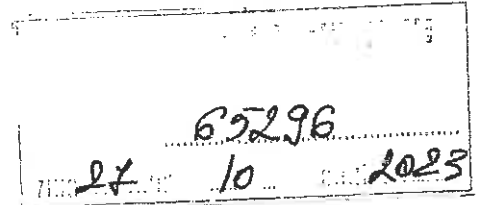
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.2 / 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 Bariera 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

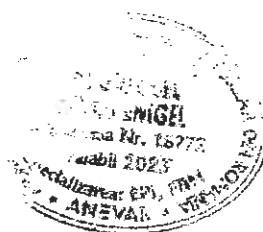


## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	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. 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 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 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	-		
Mentiiuni	<i>Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.</i>		
Diferențe constatate în urma inspecției (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 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 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>Akti 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 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. 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 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 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 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, 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 CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

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

### IAR ÎN INTERIOR SE REALIZEAZĂ 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 Saraj. Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de către Manica S.C., municipiu Saraj. Includerea imobilului in lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori in șerghi de protecție ale acestora, nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta acuzata: teren arabil. Destinatia stabilita: zona de locuinte individuale, conform prevederilor U.T.B. C.1a din P.U.Z. Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Foscanii. Nu sunt reglementari fiscale speciale.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații cauzate din Regulamentul local de urbanism al U.T.B. C.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Foscanii». Permisul de construire este emis în baza proiectului de construcție în vederea realizării și finalizării construcției în conformitate cu condițiile tehnice de proiectare și execuție în vigoare la data emiterii. Nu sunt reglementări speciale de proiectare și execuție în vigoare la data emiterii. Condiționari și restricții: Nu sunt reglementări speciale de proiectare și execuție în vigoare la data emiterii. Informații cauzate din Regulamentul local de urbanism al U.T.B. C.1a din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Foscanii». Permisul de construire este emis în baza proiectului de construcție în vederea realizării și finalizării construcției în conformitate cu condițiile tehnice de proiectare și execuție în vigoare la data emiterii. Nu sunt reglementări speciale de proiectare și execuție în vigoare la data emiterii.

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 ÎN ȘASE PASI:

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

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare 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 rezultate 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. Dambovitei
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (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

PIAȚA 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 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 intra pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului 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 criteriilor de selecție a unui proprietat de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

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

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

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

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

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

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

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

#### Oferta

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

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

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, 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, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejurimi, 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 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.

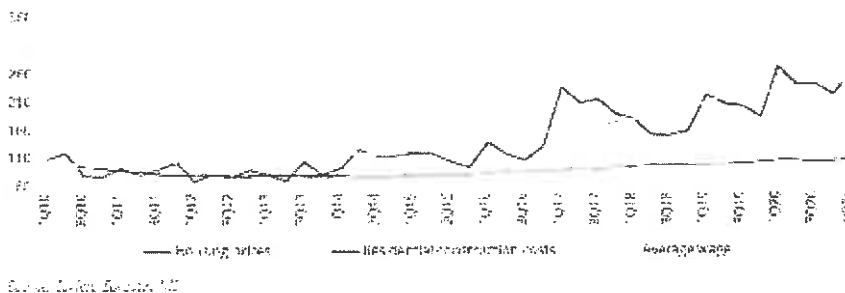
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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 **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” pretul).

#### **PREVIZIUNI**

Prețurile vor rămâne în mare parte stabile cu scaderi si cresteri inregistrate în cazuri exceptionale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criza. Dezvoltatori de retail si 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 ocazie pe termen lung, comerțul cu amănuntul - adoptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.*

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

- 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 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.



## 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 privilegiștea.

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>În 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 valorarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări întrucât.</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 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	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 Focșani, str. Dambovitiei, nr. 11, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Orlului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
DESTINATIA (uțuzarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, tratuare 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	regulata, 1	regulata, 1	neregulata, 1	regulata, 2
	deschidere	deschidere	deschidere	deschidere	deschidere
<p><i>Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate 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	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
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 Focsoni, str. Dambovitzei, nr. 11, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsoni, str. Citului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsoni, 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
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>	<b>echivalent a</b>	<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 piata 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 AJUSTĂRII OR APPLICATE ÎN CADRUL COMPARĂRII CORECTE:

<b>AJUSTARE PENTRU TIPUL, COMPARABILITATEA OFERTĂ/TRAZACȚIE</b>							
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, și a apărut la un preț estimat de vânzare a discutat telefonice cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.							
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRAZACȚIONARII</b>							
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, întrucât în condițiile comparabile utilizate, deoarese acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație și specifice tranzacționării.							
<b>AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE</b>							
Ajustările pe localizare, de regulă exprimă procesul, și astfel atunci când caracteristicile de preț prezente în zona de înțelegere comparabilă diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă diferențele de valoare și proximitatea față de localitățile în zonă sau, în cazurile aplicabile, unde se poate recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.							
Co. A	Al. Un. Ramnovo Sarai, cartier Barana Focșani, str. Otilia, nr. 28 - locație similară	Co. B	Mun. Ramnovo Sarai, cartier Barana Focșani, str. Timotei, Lt. - locație similară				
Co. C	Al. Un. Ramnovo Sarai, cartier Sarbiș, str. Mălăroș, nr. 23A - locație similară (15%)	Co. D	Mun. Ramnovo Sarai, str. Braduț, nr. 2 - locație similară				
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, un achiziționar rațional, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau comparabilă în raport cu proprietățile subiect.							
<b>AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ</b>							
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor condiționate în cadrul analizei și, rețutând diferențe de preț pe care un cumpărător tipic se așteaptă pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate în 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 proprietățile subiect. În cazul în care nu s-a înțeles o altă situație.							
Co. A	nu este cazul	Co. B	cu suprafața mai mare, prezintă o ajustare de 45%				
Co. C	nu este cazul	Co. D	cu suprafața mai mare, prezintă o ajustare de 30%				
Acesta, pentru a se aplica sau aplicat o ajustare comp. B, D, deoarece din analiza pe teren, specifica rezultatul faptul că diferența de suprafață din aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul într-un grad de vânzare al zărilor.							
<b>AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>							
Comparabilele au fost au CMBU similară (într-o măsură) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se aplică o ajustare pentru.							
<b>AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTENSIV</b>							
Ajustările pentru tipul de amplasament sunt aplicate atunci când caracteristicile tipului de teren de acces pentru proprietate, în modurile 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 teren de acces către aceasta.							
Co. A	terenul - similar	Co. B	terenul - similar				
Co. C	terenul - similar	Co. D	terenul - superior (15%)				
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF</b>							
Amplasamentele pot avea un diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pe de altă parte, adesea adăugă costuri substanțiale fundamentale. De asemenea, se poate observa că diferențele în suprafața și în denivelarea, astfel încât amplasamentul este în raport de echivalență cu terenul. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea în urma amplasament, datorită topografie terenului.							
Co. A	terenul - similar	Co. B	terenul - similar				
Co. C	terenul - similar	Co. D	terenul - similar				
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care are asupra valorii terenului, diferența de topografie și relief comparabile și cea a proprietății subiect.							
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITATEA/COMPARABILITATE</b>							
Prezența și lipsa utilitatilor și serviciilor disponibile în amplasamentul, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În general, utilitățile sunt acordate public, iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia de investiții în sisteme de utilități chiar și amplasamentele înseși școli, puzării de apă etc.) sau, de exemplu în cazul parcajului, utilitatea ar putea fi echivalentă cu dotarea care, în termenii ca cele resursele școlii, puzării, etc. și, astfel, să conducă la reducerea costurilor. Totuși aceste costuri tind să fie evitabile în cazul în care creșterea suplimentară, pe care participă în proiectul specific la rezolvarea pe o scară suplimentară.							
Pe de altă parte, în cazul în care utilitatea nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă și posibilă de realizat economic, pe de altă parte, și pe de altă parte vor permite o mai bună accesibilitate și o mai bună pt. rezolvarea creșterii necesare costurilor 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 ajustării a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu diferențe diferite.							
<b>AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>							
De exemplu în ceea ce privește terenurile în plus sau în minus pe suprafața terenului subiect. Dacă în cazul în care terenurile sunt în plus sau în minus pe suprafața terenului subiect, atunci valoarea este probabilă. Deoarece utilitatea este în funcție de un teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, și astfel valoarea este în funcție de terenul când acesta are o formă sau o formă (deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, și astfel pe piață.							
A	regulată, 1 deschidere -	B	regulată, 1 deschidere -	C	neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)	D	regulată, 2 deschidere - superior (2%)
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri cu diferențe diferite.							
<b>AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADĂUGARE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>							
Atunci când construcțiile contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul construcției este liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.							
Acesta, nivelul ajustării este costul de construcție necesare scotării de pe amplasament al 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				

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se afla în jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând 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.

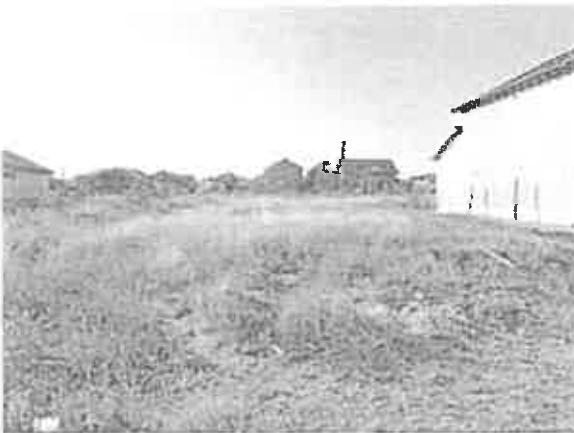


Anexa nr. 2 - Fotografii:

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/A34er4cwPneVDNsw7>

Anexa nr. 4 – Informații de piață  
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767484500

Bariera Sarat - Ramnicu Sarat

Suna ma intereseaza oferta  
Sunt interesat sa vad oferta

0767484500

Contactați Agentul

0767484500

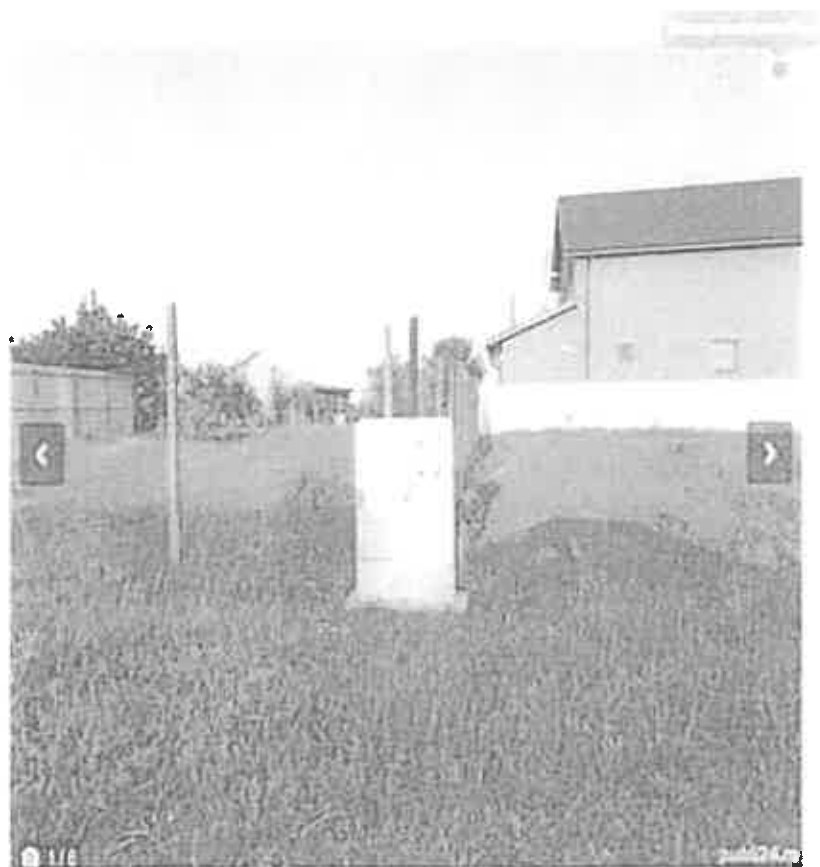
Mapa

Valentin

Real Estate

Unfollow

Distribuie anunțul pe



Descriere

Proiectat fiind terenul este în zona Sarat din bariera Focsani vizavi de statia peccu Petrom, str Oltului nr 18 - 160 m teren de lot. Terenul are toate actele in regula si proiect casa + gard + autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitati: Gaz +trase la poarta. Apa + Canal, curent electric poarta

Vezi detalii de evaluare aici

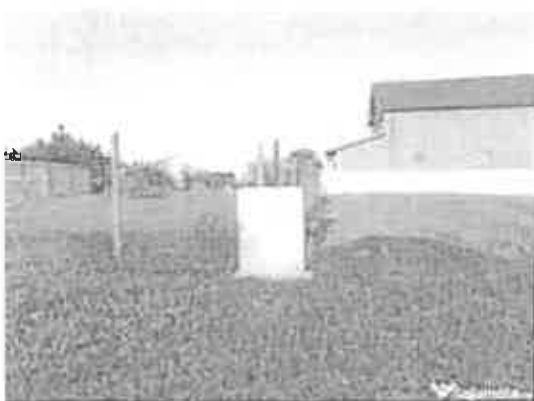
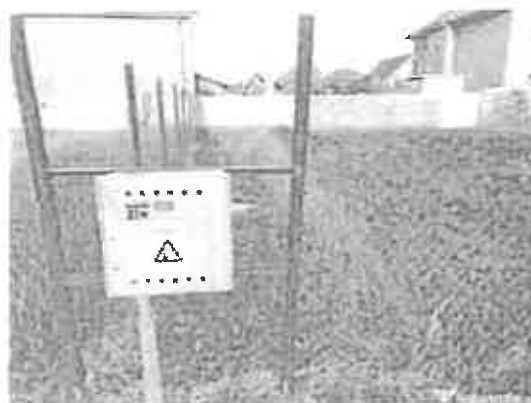
0767484500



[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-rm-sarat-fhh478d392d8791\\_d\\_9i1ffi29f6858\\_.html](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

X ID #6490125

100000



Râmnicu Sărat (BZ)

PIATA

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Adauga la con acte

De

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Detalii

Râmnicu Sărat (BZ)



Date

Tranzactie:

Vanzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

Adresa

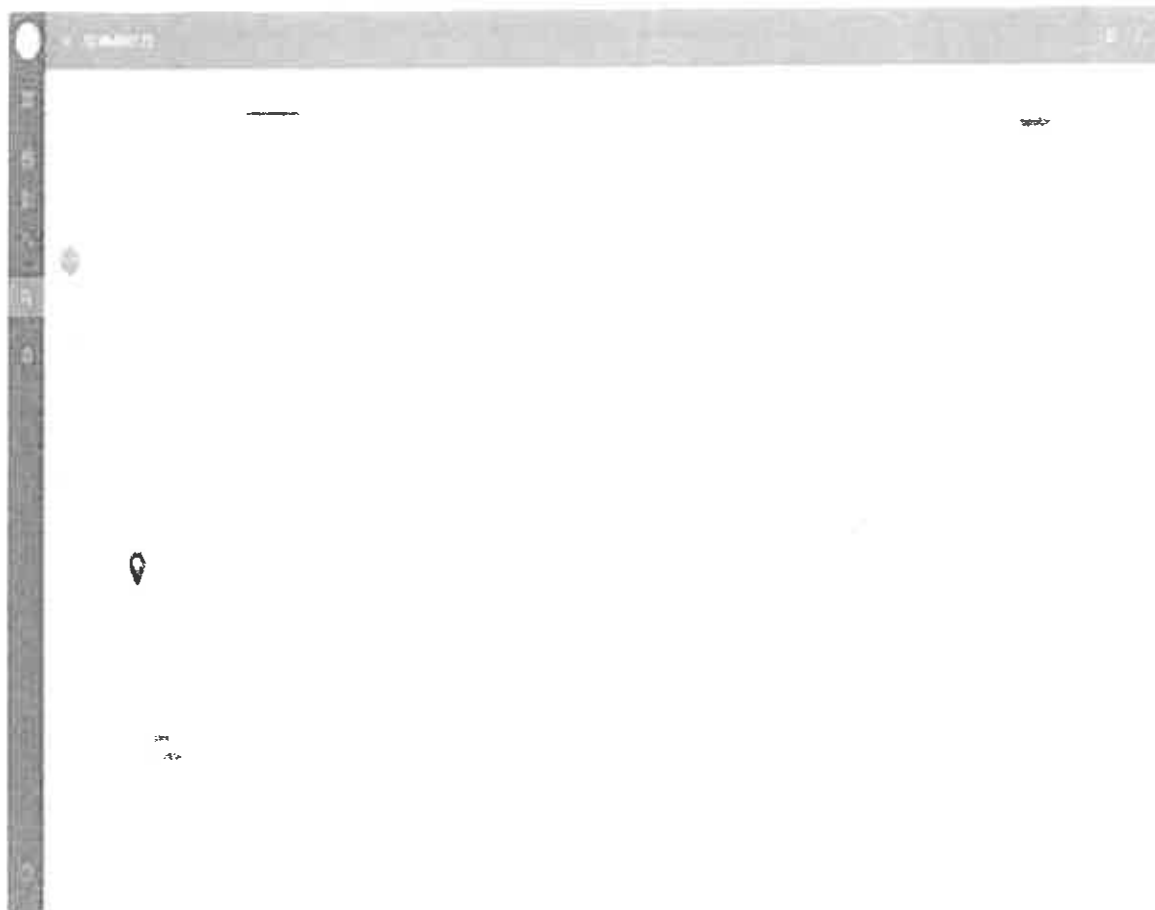
Râmnicu Sărat

10000

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID:4b.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

0768433320

Suntă-mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mă este interesant?

Acum este?

Compartiment de contact

Fișă de

200

Facebook



Ionut Poparian

Vezi toate

Compartiment de contact

Distribuie anunțul pe



9.411



Descriere

Un teren intravilan nou, construitiv cu suprafață 227mc, situat în Pâlnic, Șirna comunei Săte mar muza

Vezi detalii pe [www.imobili24.ro](#)

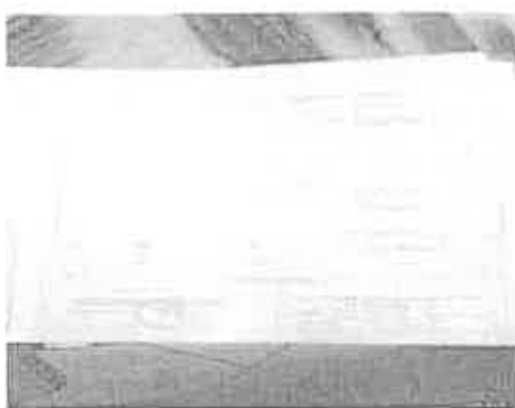
0768433320

0768433320

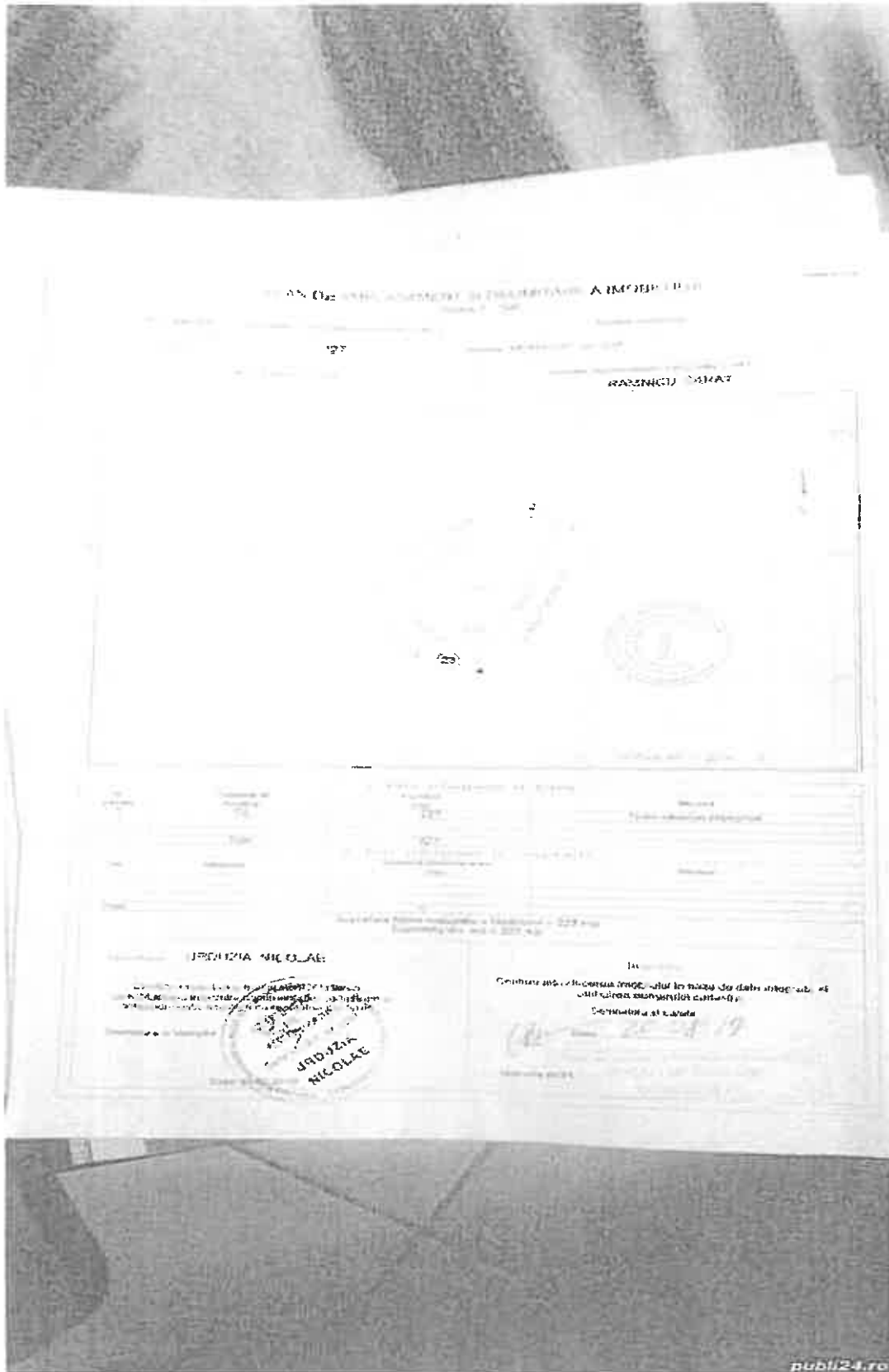
<http://www.imobili24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-1830-d8042df7-eie9fd2f316040375i.html>

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 Ramnicu: Sarat

20 000 EUR

0788229948

Suna ma intereseaza oferta  
comparabila Ma intereseaza of

Compartiment

100

100



Papahci Alexandru

100

Interes

Distribuie anunțul pe



Descriere

terenul este rural, nu pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina dintr-un teren gospodars  
se afla pe strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,  
utilitati sunt asfaltate  
capacitate de carcare a gaurii  
Pentru a sti mai multe despre terenul la  
sa.

Vand teren intravilan

0788229948



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest **Oferta de pret**

[https://www.publi24.ro/anunturi-immobiliare-de-vanzare-terenuri-teren-ter-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat\\_e84e586e008e7757d5f81108e0e13814.html](https://www.publi24.ro/anunturi-immobiliare-de-vanzare-terenuri-teren-ter-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat_e84e586e008e7757d5f81108e0e13814.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  
Biroaul 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

Cad. verif. nr.  
10.03.43.05.20



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7432  
Nr. cadastral vechi: 6226

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, jud. Buzau, Str. Dambovitei, nr. 11

Nr. crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	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 ELEGNORA, Se infiinteaza cartea funciara nr. 7432 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA+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 27/12/2011 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13126/16.12.2004 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 Râmnicu Sărat	A1
<b>101262 / 27/07/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 35, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat. 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	

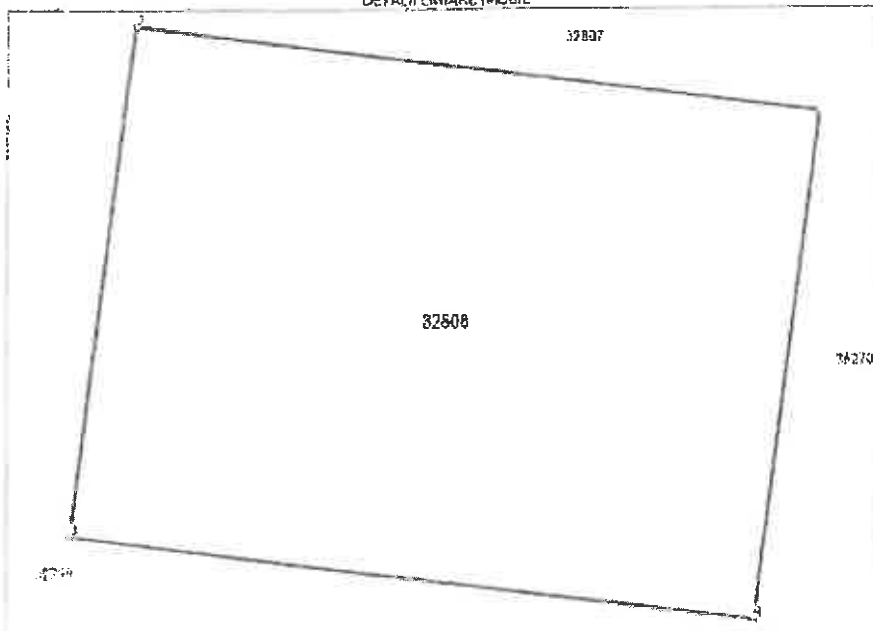
Carte Funciară Nr. 32808 Comuna/Draș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (m <sup>2</sup> ) <sup>1)</sup>	Observații / Referințe
32808	300	

<sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
<sup>2)</sup> 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.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anex. 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



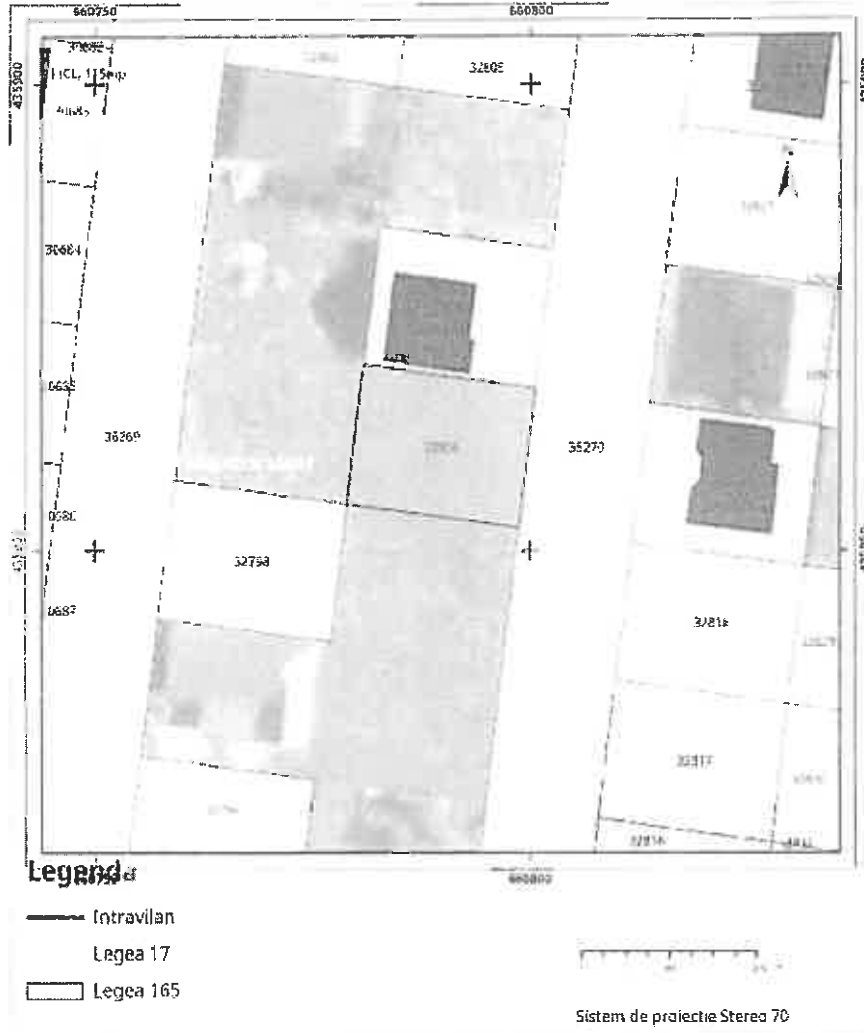
**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

pentru imobilul cu IE 32808, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani

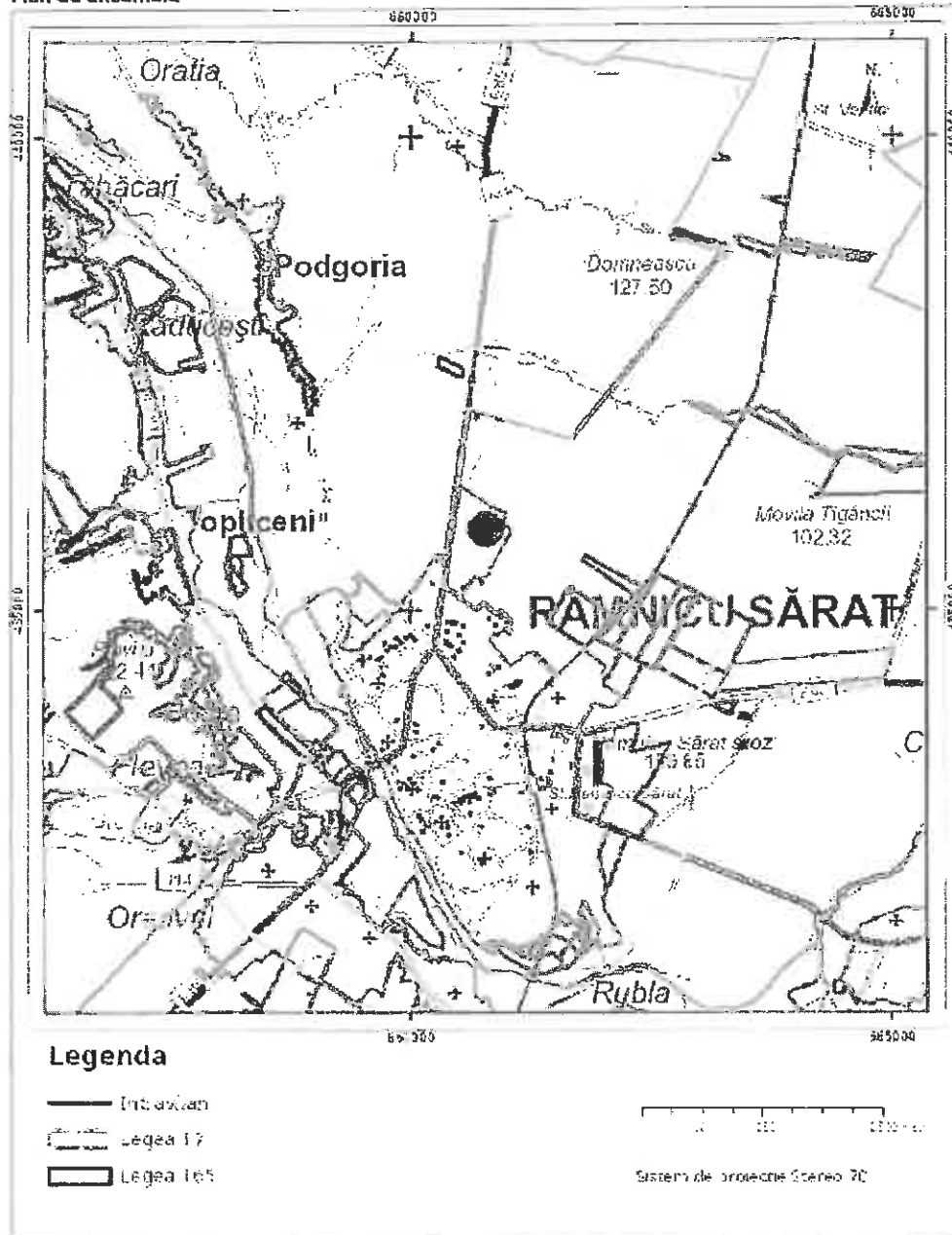
Nr. cerere	43204
Luna	0
An	2020

Teren: 300 mp  
Teren: intravilan  
Categoriza de folosinta(mp): Arabil 300mp

**Plan detaliu**



Plan de ansamblu



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

Semnăt 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. 166 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII  
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808 \*\*)

Ca urmare a Cererii adresate de\*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT  
reprezentat prin primar Cristian Sorin Valentin  
cu domiciliul/sediul\*)2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_,  
sectorul \_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_,  
telefon/fax \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_, inregistrata la nr. 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 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 in 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 si sociale

14



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESPINTARE va fi însoțita 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.L.       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 Compaqua de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau       Alte avize/acorduri:  
 canalizare - SC Compaqua de Apa SA       telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzau       salubritate - SC RER Ecologie Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Buzau

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) panoul 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. 1.562 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\*\*\*)**  
 (numele, numele, prenumele și semnatura)  
 Cîrjan Sorin Valentin



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR**  
 (numele, prenumele și semnatura)  
 Fagyas-Dan Mihai Manuela

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

*(Signature of Architect)*

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 25.10.2023

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.

4/4

**Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat**

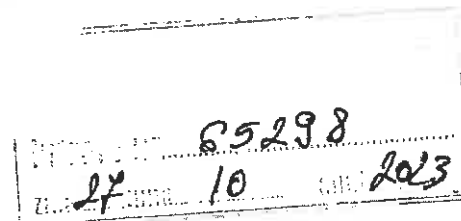
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | România

mobil: +40 723 348 257

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

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 in scopul vanzarii 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

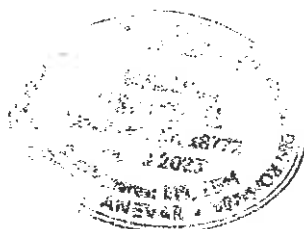


## Cuprins

<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 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>	<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 PIATĂ 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 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)	-		



*M. 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:

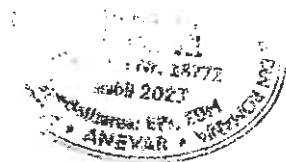
- ✔ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✔ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei 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 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

Membbru 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, acestea</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 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 35	Drum asfaltat	Public
------	---------------	--------

#### IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Dambovitei, Nicol	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 ale naturii ori în zonele de protecție ale acestora: nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții. Destinația stabilită prin documentația de urbanism: zona de locuințe individuale, conform prevederilor U.T.R. nr. 1 din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani». Nu sunt reelementari.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. nr. 1 din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani»: Perimetrul se adresează categoriei de folosință edificabilă cu numărul P.U.Z. nr. 1 din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani». În cadrul acestui perimetru este permisă construirea în scopul realizării și dezvoltării activității economice, cu excepția celor de cult care vor fi incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii și proiectate de către autoritatea de proiectare în funcție de necesitatea și oportunitatea. În cadrul acestui perimetru este permisă construirea în scopul realizării și dezvoltării activității economice, cu excepția celor de cult care vor fi incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii și proiectate de către autoritatea de proiectare în funcție de necesitatea și oportunitatea. În cadrul acestui perimetru este permisă construirea în scopul realizării și dezvoltării activității economice, cu excepția celor de cult care vor fi incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii și proiectate de către autoritatea de proiectare în funcție de necesitatea și oportunitatea.

Caracteristici juridice:

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

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare 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 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, D = unilaterală: 15 m 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 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, institutii 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 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 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 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 criteriile 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 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 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 (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.

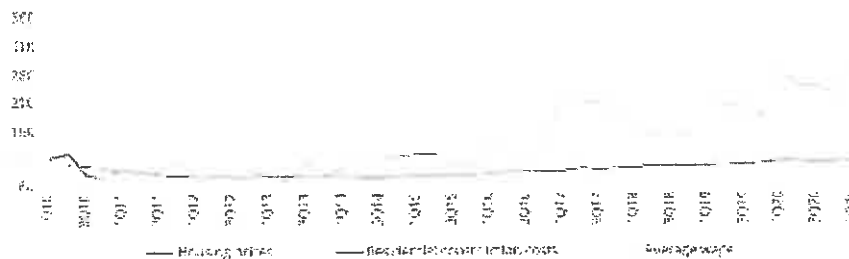
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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” prețul).

#### **PREVIZIUNI**

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

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



Sursa: Z. Imo Research, IGD

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 asemanările 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.



*Mihai Enigel*



## 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 privilegiștea.

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>Dășmănzarea</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 RELEVANTĂ - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
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 COMPARABILITĂȚII (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
CONDIIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDIIȚII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Țîmsului	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
AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI 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 proprietate comparabile selectate au fost cotate 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 PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Com. arabila A	Com. arabila B	Com. arabila C	Com. arabila 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
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
PREESTIMAT 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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, 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. Monitor, 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
PREAJUSTAT (€/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 proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate	utilitati la limita proprietate
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 deschidere
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
PREAJUSTAT (€/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
PREAJUSTAT (€/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>	<b>64.157 lei</b>	
*Conform GEV 650/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co. A), care este cea mai apropiata de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra preului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
					Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



JUSTIFICAREA AJUSTĂRII OR APPLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE.

<b>AJUSTARE PENTRU TIPIUL COMPARABILILOR - CHERINĂ / TRANZACȚIE</b>				
Atunci când în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, piața ajunge atunci să prezinte devianțe și să devieze de la normele de funcționare dintr-o anumită perioadă de timp sau dintr-o anumită regiune geografică, este necesară aplicarea unei ajustări pentru diferențele de natură sistemică care pot afecta valoarea estimată a proprietății comparabile.				
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARI</b>				
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării, întrucât din proprietățile comparabile utilizate, de natură sistemică sunt scoțate ca proprietăți de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente 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 bunurilor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustarea reflectă diferențele sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, sau fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.				
Co. A:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focșani, str. Oltețu, nr. 18 - locație similară	Co. B:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focșani, str. Timșului - locație similară	
Co. C:	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Șerbii, str. Moroi, nr. 23A - locație diferentă (15%)	Co. D:	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2 - locație similară	
Ajustarea aplicată reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă mai bună 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 de pe teren, rezultă diferențe de peț pentru o suprafață tipică la piață pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procedural și reprezintă 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 în care avem următoarea situație:				
Co. A - nu necesită ajustare		Co. B - cu suprafața mai mică, primeste o ajustare de 45%		
Co. C - nu necesită ajustare		Co. D - cu suprafața mai mică, primeste o ajustare de 30%		
Astfel, aceste suprafațe sau ajustări comp. B, D, deoarece din analiza pe teren, specifică și rezultatul faptului că diferențele sunt mici și dintr-o comparație cu prop. subiect este suficient de mare intrat să reflecteze prețului unitar de vânzare al terenului.				
<b>AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI</b>				
Compararea utilizării sau CAZUL similară (într-o măsură) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impun aplicarea unor ajustări.				
<b>AJUSTARE PENTRU SAȚURAREA EXTENSIVĂ</b>				
Ajustările pentru tipul de acces și drum sunt aplicate atunci când caracteristicile de tipul de acces și drum sunt diferite de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă diferența sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.				
Co. A:	pietoni - similar	Co. B:	pietoni - similar	
Co. C:	pietoni - similar	Co. D:	acțiunilor - superior (5%)	
<b>AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI</b>				
Amplasamentele pot avea caracteristici diferite datorită acestor caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adăugă costuri și pot să-l dețină. De asemenea, sistemul cultural de drenaj poate fi un factor sau dezerata pot da un amplasament un cost în avalajă de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă valoarea unitară a unui amplasament, datorată topografiei terenului.				
Co. A:	drept - similar	Co. B:	drept - similar	
Co. C:	drept - similar	Co. D:	drept - similar	
Notă: Ajustările a fost aplicate pe baza observațiilor făcute din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografiile evaluat și comparabililor și a proprietății subiect.				
<b>AJUSTARE PENTRU UTILITATEA DISPONIBILĂ</b>				
Prezența și tipul utilităților și serviciilor disponibile amplasamentului, reprezintă o utilitate importantă asupra valorii amplasamentului (de exemplu, utilitățile sunt asigurare publică și atunci când acestea lipsesc apare nevoia de dezvoltare a unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (nu se plătește apă etc.) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilitatea este totuși de acoperire a necesităților care, întrucât nu au alte resurse (lemn, pește, etc.), să conducă la rezolvarea acestor situații. Toate aceste opțiuni conduc la creșterea efectului unor cheltuieli suplimentare, pe care parte parțial pe piața specifică le recunoaște ca pe o sarcină suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitatea nu sunt la limita terenului, așa prelungirea lor până la amplasament este posibilă și poate fi realizată economic, participând pe piața vor percepe acesta și astfel și ca pe o sarcină pl. rezolvarea creșterii necesare costurilor amplasamentului.				
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	
Notă: Ajustările sunt cont. de cât ar recunoaște un cumpărător tipic, ca diferența în preț plătit în cazul în care terenul dispune de o achiziție costă să diferă față de cea de care dispune proprietatea subiect.				
<b>AJUSTARE PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE</b>				
Diferențele dintre dimensiunile și formele terenurilor amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Diferențele dimensiunilor și formele terenurilor și/sau și/sau proprietății în evaluare se referă la diferențele de natură sistemică. Diferențele și/sau dimensiunile și/sau formele terenurilor și/sau dimensiunile și/sau proprietății în evaluare sunt raport. În general, terenurile, au fost analizate în vederea valorii unitare și astfel este clar că acestea sunt comparabile în formă și deschidere față de cele ale subiectului. Tendințele vor fi pot fi observate prin studiul vizualilor de teren sau cu dimensiunile și/sau efectul pe piață.				
A:	regulată, 1 deschidere -	B:	regulată, 1 deschidere -	
		C:	neregulată, 1 deschidere - inferior (10%)	
			D:	regulată, 2 deschidere - superior (2%)
Notă: Ajustările și/sau sunt aplicate pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzării de terenuri și/sau dimensiunilor.				
<b>AJUSTARE PENTRU CHERINĂ DE ACHIZIȚIE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT</b>				
Atunci când construcțiile au contribuit la valoarea locală a proprietății de obicei, se recomandă eliminarea. În cele mai multe cazuri, costul coarenței proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.				
Astăzi, nivel ajustatelor este costul necesar scuturii 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	

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 anexeii 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/hPppzcl8rLf7phgy5>

Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabila teren A

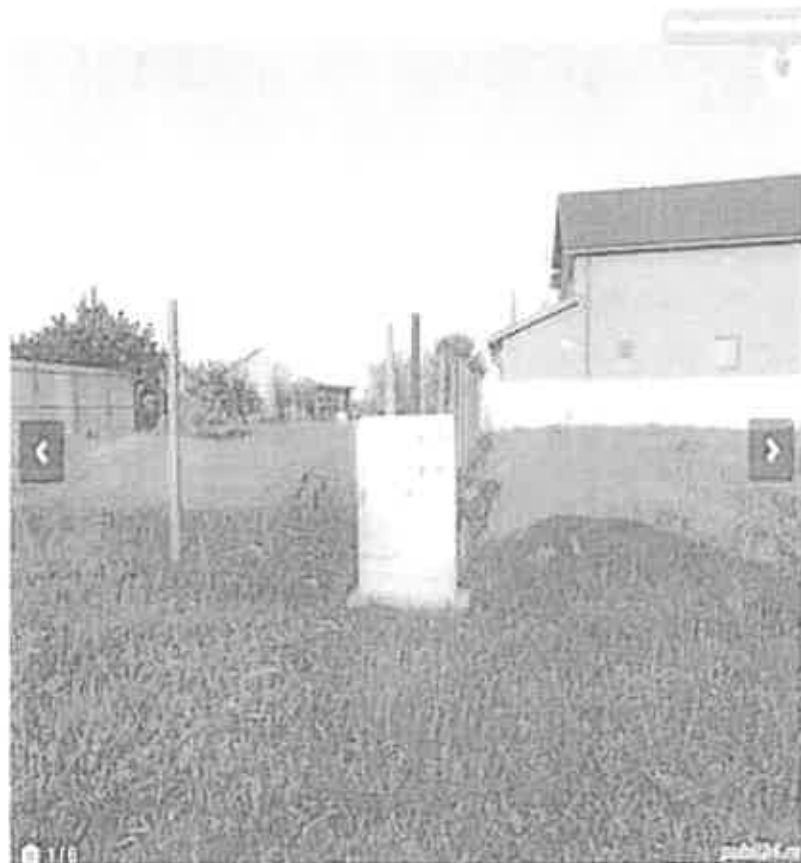
Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767404500

Rm Sarat

Buna! ma intereseaza oferta  
Luna aceasta? sau este vaab?



15000 EUR

Compartiment: Imobiliare

15000 EUR

15000 EUR

Rm Sarat

Valentin

Vezi tot



Distribuie anuntul pe



Descriere

Proprietar vand teren actual in zona Rm Sarat cartierul Focsani in zona de stat a pozei Focșani str.Oltului nr 18/100 m teren cu terenul la care  
la care actele în regula și proiect casa + garaj autorizate construcție Suprafata 300 m utilitat. Gaze trase la poarta Apa + Canal +curent electric poarta

Vezi detalii pe [enx.ro](#)

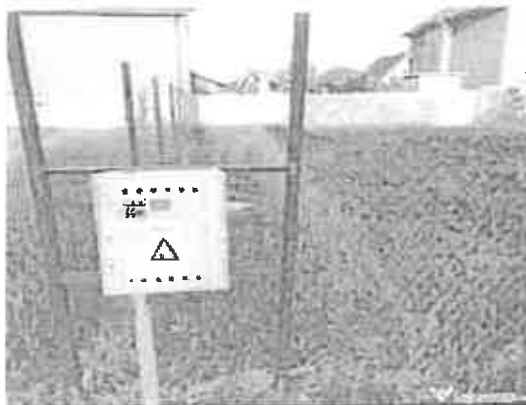
0767404500



<https://www.publi24.ro/anunturi-immobiliare-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

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

Uz: agricol

Râmnicu Sărat (BZ)



Detalii proprietate

Tranzactie:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

re... oferta/terea mentras...an eu...

Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m;-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

0786433320



„Dacă mă interesează oferta dumneavoastră, este vă rog să...”

10000000

Comenză (închis)

Fa o ofertă

Preț la: 20000000

▲



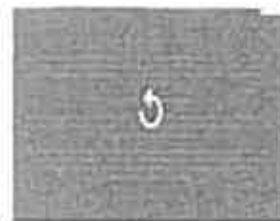
Ionuț Poparișan

C

10000000

▲ Urmează

Distribuie anunțul pe



▲ Încă mai multe

#### Descriere

Vând teren intravilan construit cu suprafață 207mp, cartier Râmnic, Satul comunei Sârbi, în apropiere de stația de autobuz.

Venitului pe teren

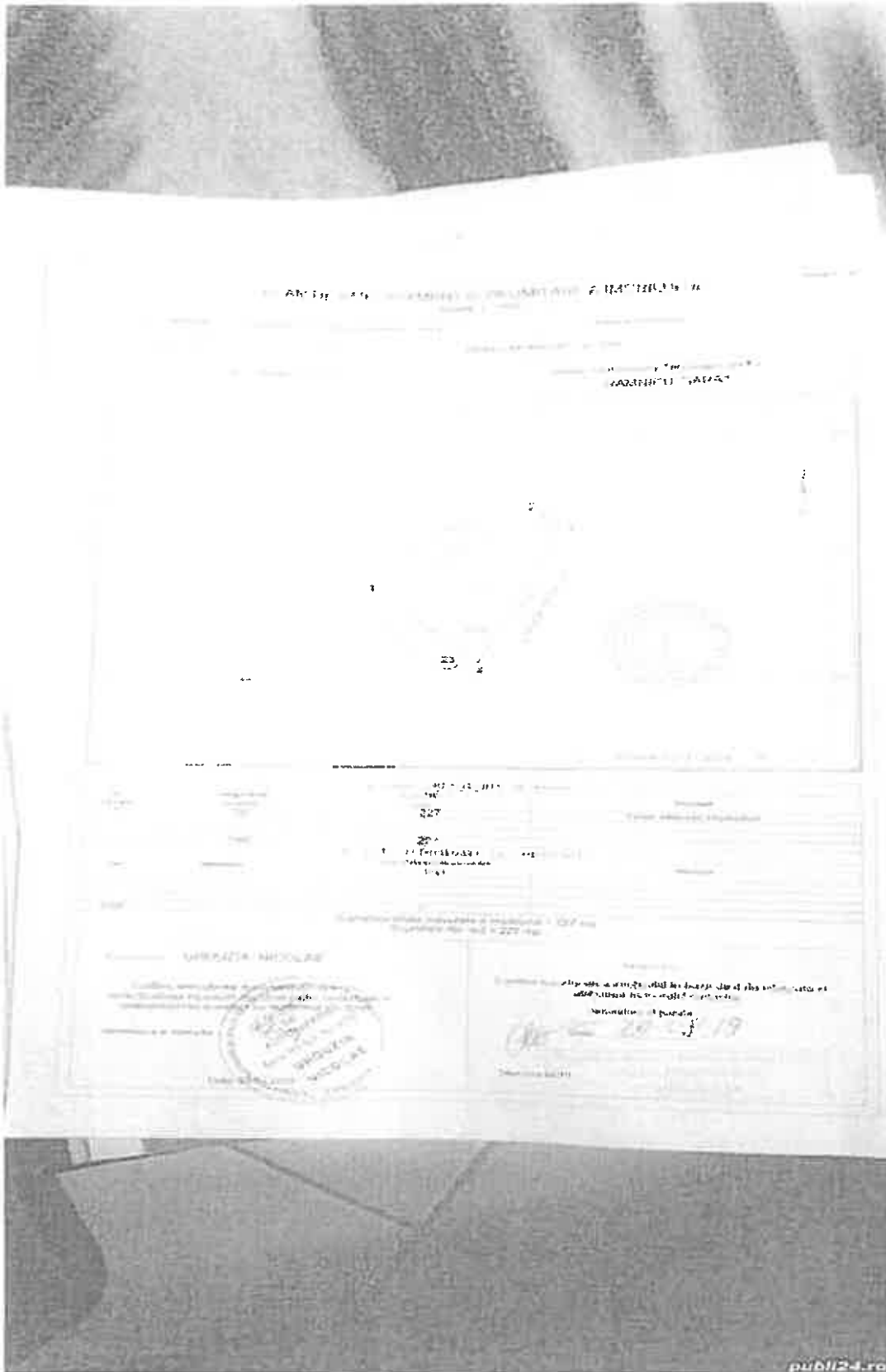
0786433320

[https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-de-vanzare/1830\\_d8042df7\\_eie9fd2f316040375i.html](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



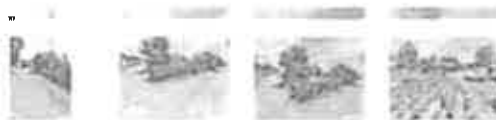


Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

0756829948



Descriere

terenul este intravilan pentru a construi o casa de a avea o curte si o gradina prezinta terenul gospodarsesc  
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod aproape de noua te  
-utilitati sunt aduse  
-disponibil de constructii si gaze  
Pentru a vedea poze si descrie la  
sua.

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

0756829948



Si tu te intereseaza oferta  
comercializata la [publi24.ro](#)?

Adauga

Compartoarea

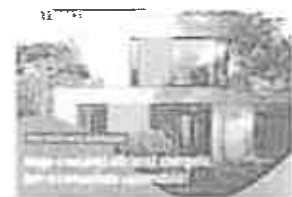


Papalici Alexandru

0756829948



Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Ofertă de preț

[https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren- intr-casa/ anunt/ vand-teren- intravilan-500m-ramnicul-sarat\\_e84e586e008e7757d5f8108e0e3834.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren- intr-casa/ anunt/ vand-teren- intravilan-500m-ramnicul-sarat_e84e586e008e7757d5f8108e0e3834.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

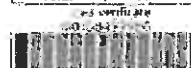


Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32805 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	152708
Ziua	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	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 infintează cartea funciara nr. 7429 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 administrative teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 17/12/2001 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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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
<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	A2

**C. Partea III. SARCINI**

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

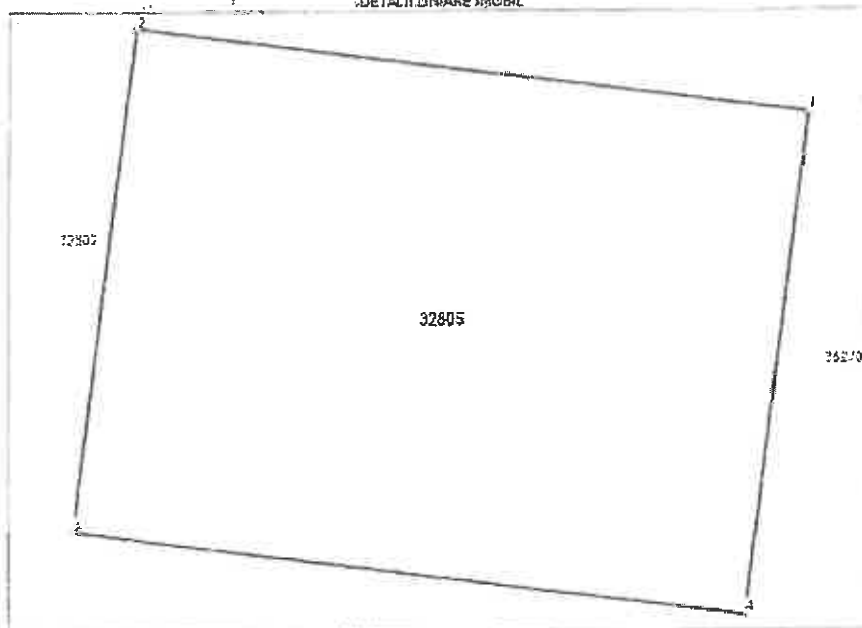
Carte Funciară Nr. 32805 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
32805	300	

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

DETALI LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta teren	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti unstrugii	300				

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

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







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



**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

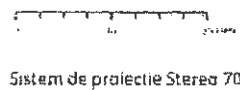
pentru imobilul cu IE 32805, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,  
 Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17

Nr. cartare	43209
Luna	10
Anul	2023

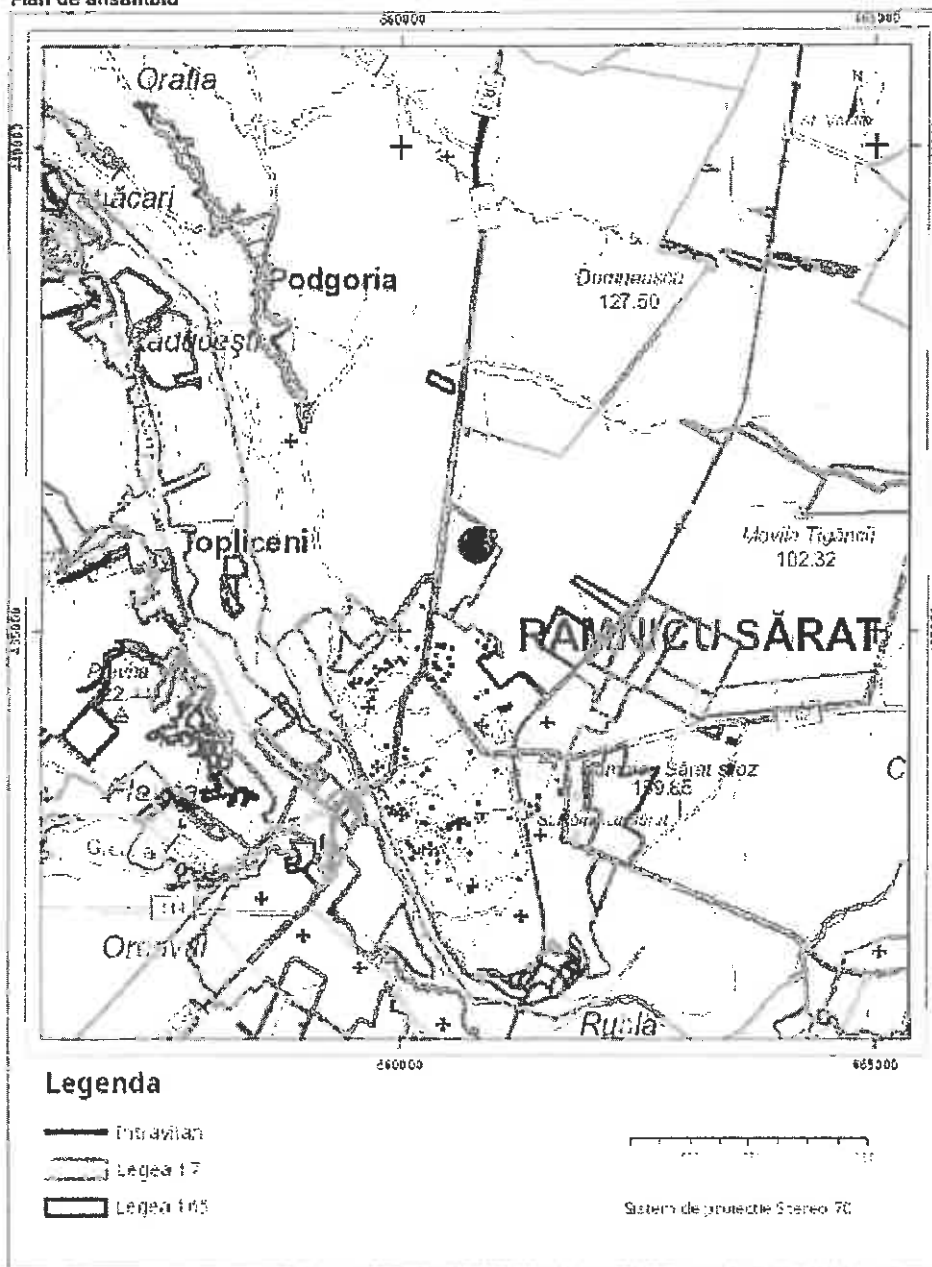
Teren: 300 mp  
 Teren: intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Curti Construcții 300mp  
 Plan detaliu



- Legenda**
- Intravilan
  - Legea 17
  - Legea 165



Plan de ansamblu



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

Emnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-07-2021  
Data și ora generării: 21-10-2023 23:08

ROMANIA  
 Județul Buzău  
 Primăria Municipiului Râmnicu Sărat\*)  
 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 Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzău municipiul/orasul/comuna Râmnicu Sărat, satul \_\_\_\_\_,  
 sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 123300, str. Nicolae Bălcescu 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 Buzău, municipiul/orasul/comuna  
Râmnicu Sărat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 123300, 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 P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata  
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 24/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
 P.U.Z. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local  
 Râmnicu Sărat 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 Râmnicu Sărat  
Imobilul-teren este deținut cu drept de proprietate de catre Municipiul Râmnicu Sărat  
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 locuitate individuale, conform prevederi U.T.R.  
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»  
Nu s'nt reglementari speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al C.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și întindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani».

**Permisuluri:** se admitte construirea de locuințe individuale cu maxim P<sub>1</sub> P13, având în vedere următoarele condiții: înălțimea, numărul etajelor și volumul clădirii construite în regim înalt și se aplică pe liniile laterale de calcinare de pe fațadele învecinate, cu excepția celor din care vor înfronța fațadele spre anexele străzii spațiile reconstruite și anexele, de aceeași înălțime de gardă, vor fi planșate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m<sup>2</sup>.

**Condiționari și restricții:** Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente; terenul «din linia» a străzii va fi protejat prin locușoare și va dispune la minimum 3 m. al. de aliniament.

**Elemente privind volumetria și aspectul general al clădirilor în ra. av. ex. mobilite învecinate:** clădirile se vor construi în caracterul general al zonei și interzice golirea ochiului și a tablăi strălucitoare de aluminiu, sticlă, aluminiu, etc. Vârful șarpurilor și anaxelei înălțimea maximă admisă: regim înalt P<sub>1</sub> = M / Jmax = 10 m / 0,3 = 300 m și P0max = 33% x CUMax = 1,05 x Ech<sub>max</sub> = 10,5 m; la clădirile dispuse pe aliniament echordarea fațadelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub înșurător, se va evita în mod special evacuarea râșnii și cuperea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; hram, rezervoare, scări, scări, gaze și telefonie vor fi realizate subteran; Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcajele necesare în zona de construcție vor fi realizate în conformitate cu minimum 4,0 m latime după o circulație publică; staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcajelor și în exteriorul, canalizare, gaze și energie electrică; Circulația pietonilor și auto, se va face din strada Dimitriești; **Mod de execuție:** în regim proprie sau cu o societate autorizată.

**Obiective/construcții de natură urbanistică și funcțională conexe ce vor fi avute în vedere la proiectarea și execuția lucrărilor:** documentațiile tehnice D.T. ce se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/destinare vor fi elaborate și prezentate conform conținutului cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / reînnoită de verificare și în conformitate cu Legea nr. 10/1995 și cu celelalte acte normative privind regimul funcțional aplicabil, stabilite de proiectanți și prevăzute în proiect conform H.G. nr. 525/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și executare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, compilată și actualizată în vederea accesului auto și pietonal la strada și asigurarea suprafețelor minime de spațiu verde și aluzate conform H.G. nr. 325/1996 și vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții, a rețelelor și distanțelor obligatorii la amplasarea construcțiilor față de rețelele vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul de urbanism și vor respecta regulile de înlocuire date de Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 privind măsurarea și aliniamentul și transparenta, iar celelalte date de art. 17 alin. 1 din Ordinul nr. 639/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor art. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil de vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10, alin. (1) și art. 17 alin. 4) din Legea nr. 372/2005 privind normele de aplicare a clădirilor documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010 pentru stabilirea condițiilor de aplicare a prevederilor din proiectele de urbanism P.U.Z. «Refacere și întindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani» și solicitarea unui certificat de urbanism în scopul elaborării autorizației de construire și aprobării planșelor de urbanism tip PUZ sau PUD care să reflecte condițiile de calitate a construcțiilor și investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și art. 17 din

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat sau poate fi utilizat în scopul declarat\*) pentru intrucă:  
**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI ÎN TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32805**

\*) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere  
 Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destinare 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/destinare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI** (Strada Ștefan cel Mare nr. 1, București, Tel: 0211 260118).

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 Directivele 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/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedurii de emitere 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 satisfăcării 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 furnizării unui panel 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 detaliilor procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și sau a procedurii de evaluare ulterioare. În urma evaluării inițiale a proiectului privind intenția de realizare a proiectului se va emite protocol 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 și 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/DESFĂȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei I 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, condițiilor 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 unitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA  gaze naturale - Distrigaz Sud Buzău  \_\_\_\_\_  
 canalizare - SC Compania de Apa SA  telefonizare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzău  salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică  transport urban - SC TUC SA Im. Sareș

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

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

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

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


e) punctul de vedere/opini administrativă al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa I a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale emițătorilor taxe (copie)


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

PRIMAR\*\*\*,  
 (funcția, numele, prenumele și semnatura)  
 Cătălin Șerban Văfăreț  
 L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnatura)  
 Văgvas-Davida Măneala

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

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, 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 poșta \_\_\_\_\_

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*) Se completează, după caz:

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

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

\*\*\*\*) Se completează, după caz - președintele Consiliului Județean

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

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

44



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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI	
RM. SARAT	
Intrare Nr.	36404
Ziua	16 Iunie 2023
Anul	2023

Nr. raport: 16.11 / 15.06.2023

# RAPORT DE EVALUARE

## TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str Oftului,  
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 vanzării terenului.

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

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

**44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI****Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR

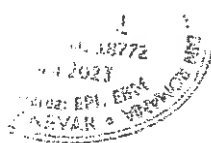


## Cuprins

<b>1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante</b> .....	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 și Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentație (certificat de urbanism) completă în data de 12.06.2023		
Data inspecției	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimăție 18772		
Tip proprietate	Teren intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 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 indiviz	1.652 mp suprafața măsurată	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	<b>44.600 EUR</b>	<b>220.047 LEI</b>	
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată 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	-		
Mentiuți	<b>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</b>		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



*Mândricel Mihai Enigel*

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

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

**Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului**

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

**Caracteristici fizice:**

- Suprafața terenului: S = 1.652 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,51 m la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

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

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

str. Oltului	Drum neasfaltat	public
--------------	-----------------	--------

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

Conform Certificatului de urbanism se certifica:

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)
Nr. 3344 din 06.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 66 din 06.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

Ca urmare a Cererii adresate de\*1) M.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., ct., ap. tel/fax, e-mail, inregistrata la nr. 3344 din 06.06.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul, sectorul, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22, 24, 26, 59, 61, 63, str. Olteului, nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Sirenetii, 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/Nr. C.F. vechi: 4258, 4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4233, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202/Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

SE CERTIFICA:

- 1. REGIMUL JURIDIC: Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat. Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat. Includerea imobilului in lista monumentelor istorice si/sau ale natii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul.
2. REGIMUL ECONOMIC: Folosinta actuala: terenuri in hile. 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. Bariera Focsani: Scopul prezentei este sa se poa... (text continues with detailed technical and legal information regarding the project's location, boundaries, and compliance with urban planning regulations and environmental protection laws.)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat(\*4) pentru constructii: PENTRU INFORMARE
\*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform cererii solicitantului, formulat in cerere.
Obligatorii la prezentul titularului certifica-tului de urbanism:
In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de constructie/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru proiectia mediului: MINISTERUL MEDIULUI SI DEZASTRELOR DURABILE, AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Democratiei nr. 11, Buzau, cod 120218.

*Caracteristici juridice:*

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

*Caracteristici economice:*

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

**Descrierea amenajărilor și construcțiilor**

-

**Date privind impozitele și taxele**

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

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

✓ -

## 5. Analiza datelor

### Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE ÎN PROCES ÎN SAȘI PASI!	
1. Definiție	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
2. Delimitare	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
3. Cerere	Analiza cererii
4. Ofertă	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
5. Interacțiune	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
6. Previție	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

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

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- ◆ Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
  - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
  - ☞ **Baza de clienți (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 rezultă 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. Oltului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, institutii de cult;

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

## Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

## Cererea

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

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

Revenind la diferite sectoare, se pare 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 întâzieri 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 o perspectiva mai tulbură pentru piața terenurilor.

#### EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vanzare** – suficientă, asezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

care sa aduca o schimbare;

- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **prețurile solicitate pentru vânzare\*** – între 30-40 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

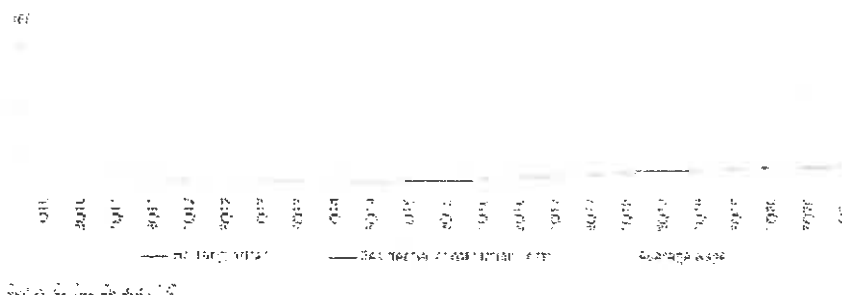
În ce privește **vanzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela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

#### **PREVIZIUNI**

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



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



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

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

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

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

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

*Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen lung, comerțul cu amănuntul – 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. Râmnicu Sarat, resirea 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 dezvoltări imobiliare cu destinație** industrială. 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 30-40 EUR/mp.

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

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

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

**44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI**

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

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

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

### **Adecvarea:**

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

**Precizia:**

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

**Cantitatea informațiilor:**

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

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

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

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

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

**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 încrucșate

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

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

• În cazul prezentei 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; variabile la data evaluării.

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

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

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚA (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. Oitului, nr. 95, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Țimisuului	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
TOPOGRAFIIE/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 comparatie	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
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, nr. 95, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Ramnicu Sarat, str. Fraternitatii, nr. 1
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<b>Caracteristici fizici</b>					
SUPRAFATA	1652 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulate
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ	-	0	1	1	0
SIMILARĂ	-	10	8	9	9
INFERIOARĂ	-	0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA	-	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
<b>ANALIZA CLASAMENTULUI</b>					
COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<b>Proprietatea subiect</b>		<b>27 €/mp</b>	<b>VALOARE DE PIATA</b>		
			<b>44.600 €</b>	<b>echivalent a</b>	<b>220.047 lei</b>
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/m.	INFERIOARĂ		4.933,3 lei/€ (curs BNR)	

## ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferite 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 surse brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. Au fost reținute în analiză acele elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație aferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pt care rezultă faptul că au influențat asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

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

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

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

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

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

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

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

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

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

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

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

## PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

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

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

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

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

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

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati

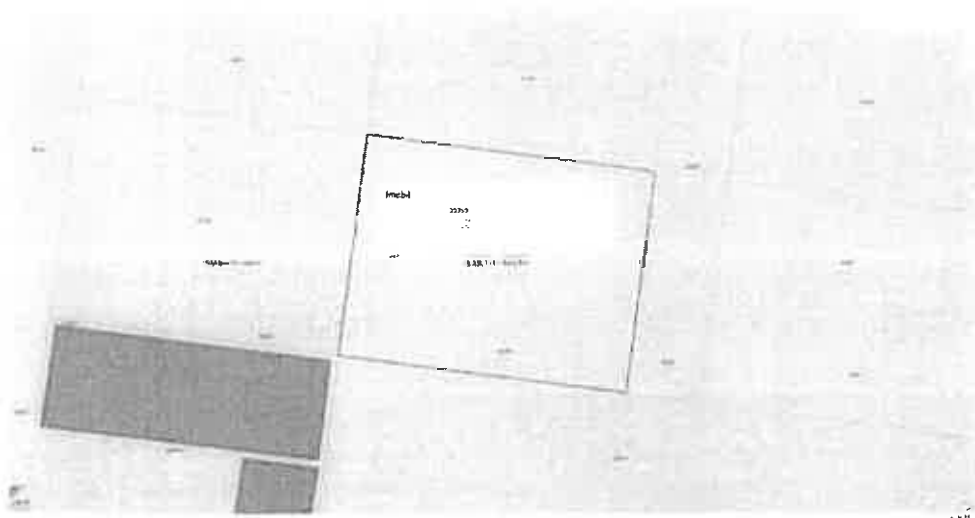


Acces /vecinatati





Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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



Sursa: Google Maps

## Anexa nr. 4 – Informații de piață

Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

✕
ID #6490125

### Râmnicu Sărat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 17/10/2022

Portofoliu +

100.000 €

Pret initial


Descriere


**Teren intravilan 600mp**

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

Localizare

**Râmnicu Sărat (BZ)**





Data proprietate

Tranzactie: **Vânzare**

Tip proprietate: **Teren intravilan**

Sursa

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-60...>

Etichete

Contacte (1) +

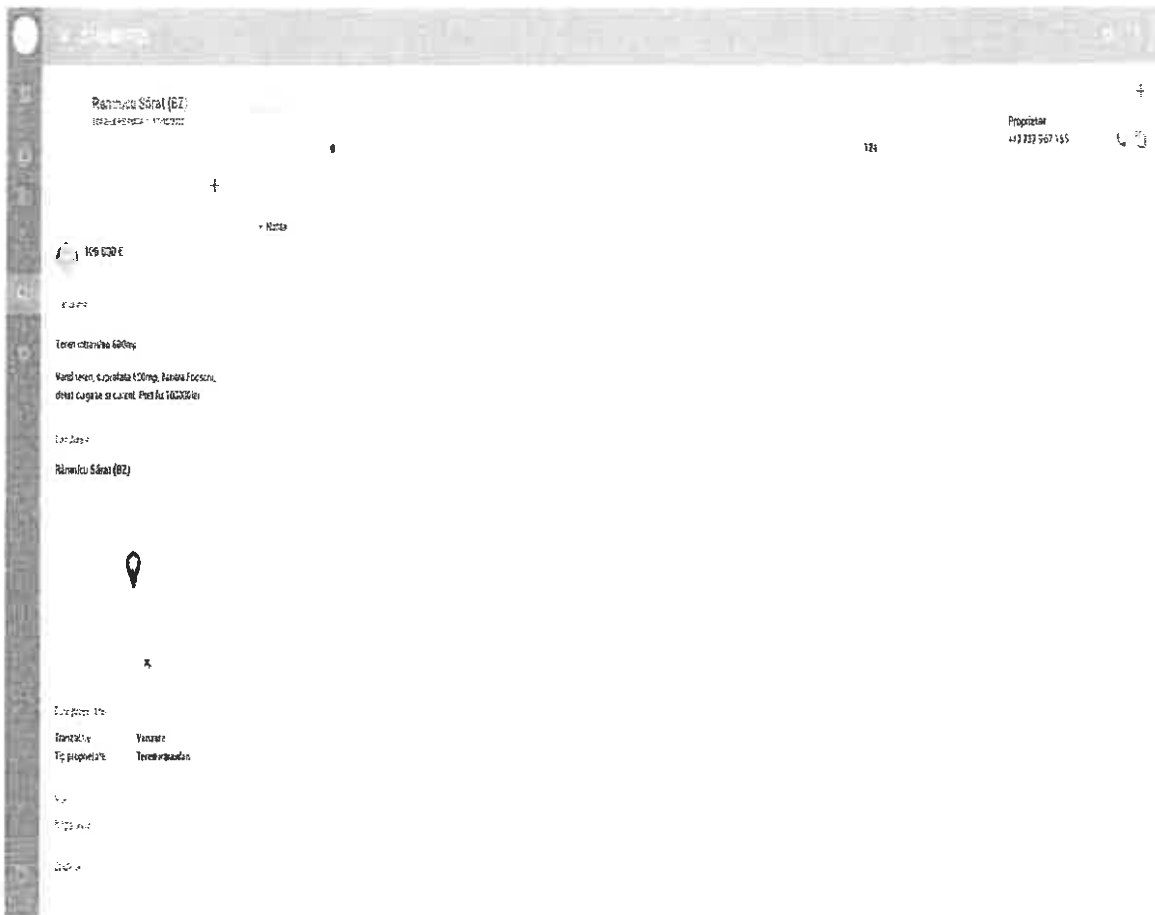
Proprietar

+40 737 967 155 ☎ 📠

Catalin

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



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?



Fa oferta

Vizualizari 394

Raportaza

Cristian

Vezi toate activitatile



Distribuie anuntul pe



Specificatii

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

Descriere

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

Tel.:

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

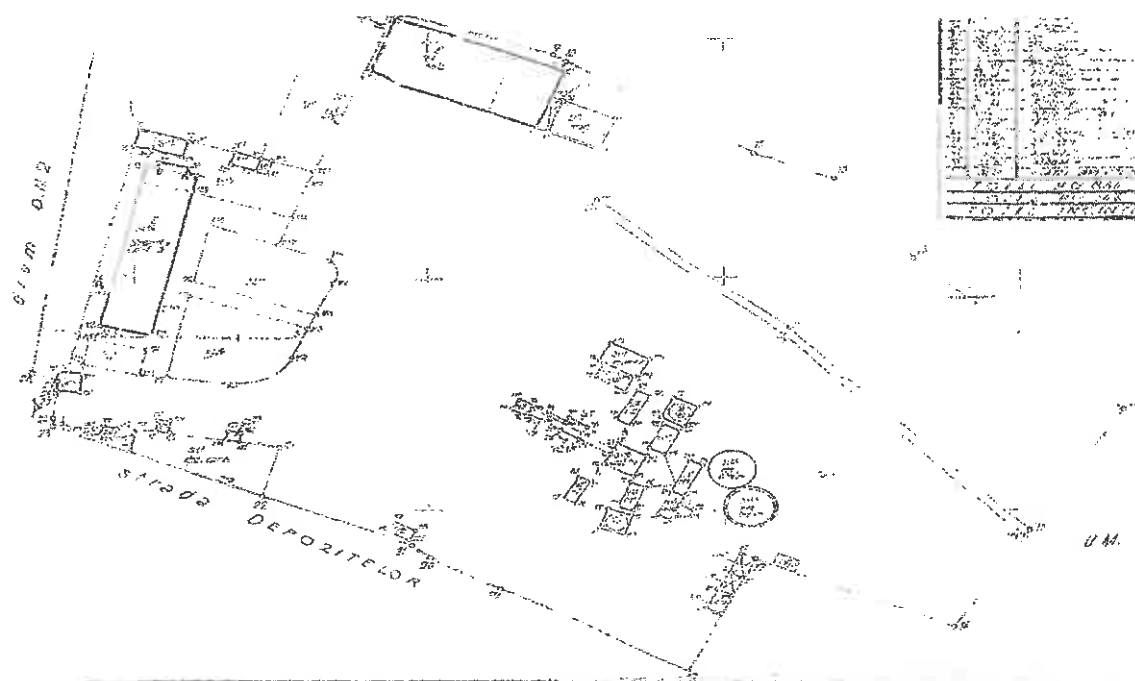
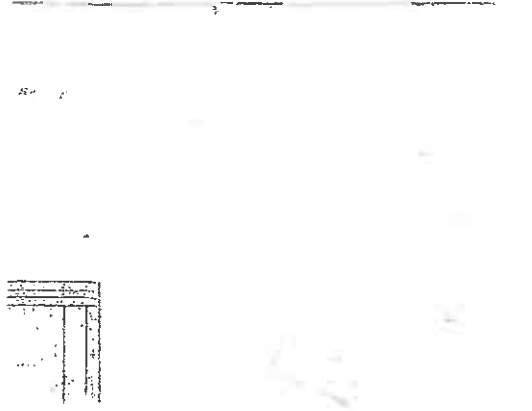
0114054579



<https://www.imobili24.ro/anunturi/14986-m-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

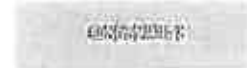
Buzau, Ramnicul Sarat



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.tomiro.ro](http://www.tomiro.ro)



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga Etichet



Fa oferta

Vizualizari: 106

Raporteaza



Papalici Alexandru

☎ Telefon validat  
 Vezi toate anunțurile



Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest [Ofertă de preț >](#)

http://www.imobiliare.ro/anunturi-imobiliare-de-vanzare-terenuri-teren-tr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586-008e7757d5f81-08e0e-38-4.html

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

Foto din anunt



Comparabila teren D

Postat 27 martie 2023

Teren de vanzare

**141 000 €** Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata utila: 4.685 m²

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru stilul tau

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m2

Este situat in Ramnicu sarat, str fraternitatii nr1, terenul se poate parcela in functie de cerinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 23297879F

Visualizeaza: 2415

Raporteaza

htt s: www.olx.ro d oferta teren-de-vanzare-IDfLlo .html?

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

PRIVAT



Radu

Pe OLX.ro este publicat de către un vânzător privat.  
Căsuța de e-mail este ascunsă.

☎ 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

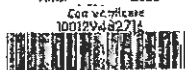
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30360 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 37498  
Zile 23  
Luna 03  
Anul 2023



Semnăt : cu semnatura  
electronica extinsa. cf. L  
459/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 4218  
Nr. cadastral vechi: 4105

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral, topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30360	Lin. act. 459/100 Masurata: 1.652	

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr. 13115/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE) B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	

## C. Partea III. SARCINI

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

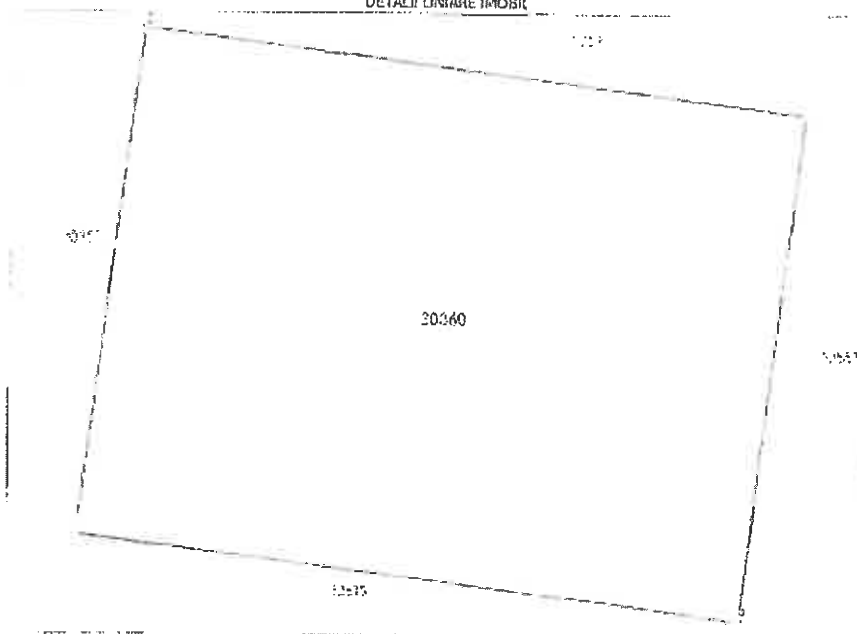
Carte Funciară Nr. 30360 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30360	în ac: 459.100 Masurata: 1,652	

\*suprafața este determinată în planul de proiecție Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. C	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.652		17		

Lungimea 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 Sterco 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 acantat 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,  
04.04.2023

(parolă și semnătură)

(parolă și semnătură)

ROMANIA  
 Judetul Buzau  
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat\*)  
 Nr. 3341 din 06.06.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 06.06.2023.

in scopul: PENTRU INFORMARE

\*)

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

reprezentat prin primar Cirjan Sorin-Valentin

cu domiciliul/sediul\*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_  
 sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_  
 telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_, inregistrata la nr. 3341 din 06.06.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Buzau, in municipiul/orasul/comuna  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal 125300, str. Crisului nr. 22,24,26  
59,61,63, str. Olului nr. 78,80,82,84,95, str. Siretului nr. 90 si str. Turnavel 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, aprobată  
 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: U/P: 2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani  
Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

**A. REGIMUL TEHNIC:**

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al PUZ Baneasa Locasni.

Permisivitate se pot realiza toate tipurile de construcții cu destinație de unități industriale depozite, prestații servicii și dotări complementare (spații terase, spații comerciale, activități alimentare publică, operații unităților de prestări servicii) altele decât cele de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice, construcțiile vor avea valoare simbolică și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Condiționari și restricții: toate tipurile de construcții normale, cu condiția respectării cerințelor de mediu publică propuse pentru activitatea edificare sau cai de comunicație rutiere prezente și a prevederilor Legii nr. 108/1995 privind restaurarea, stabilizarea, siguranța în exploatarea rezistența la foc, protecția împotriva zăpezilor, sanitatea oamenilor și protecția mediului interdicții permanente, construcțiile cu amenajările incompatibile cu funcțiunile domeniului stabilită pentru zona respectivă prin PUZ; amplasarea față de drumurile publice - se vor avea în vedere amplasarea față de drumurile publice și acțiunile care se vor realiza în cadrul proiectelor care, prin natura lor, au un aspect învecinabil, amplasarea față de drumurile publice - se vor avea în vedere amplasarea față de drumurile publice și acțiunile care se vor realiza în cadrul proiectelor care, prin natura lor, au un aspect învecinabil, amplasarea față de drumurile publice - se vor avea în vedere amplasarea față de drumurile publice și acțiunile care se vor realiza în cadrul proiectelor care, prin natura lor, au un aspect învecinabil, amplasarea față de drumurile publice - se vor avea în vedere amplasarea față de drumurile publice și acțiunile care se vor realiza în cadrul proiectelor care, prin natura lor, au un aspect învecinabil.

Obli-gații/constrânșeri de natură urbanistică și legislativă conexe ce vor fi avute în vedere la proiectarea, dar și implementarea tehnică (D.L. nr. 81/2009 și Legea nr. 347/1998 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată referențiale de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 108/1995) vor fi cele care asigură aplicarea cerințelor fundamentale stabilite de proiectarea și proiectarea în proiecta conform Legii nr. 108/1995 pentru aprobarea Reglementărilor de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor, a executării lucrărilor și a echipamentelor, completarea și actualizarea asigurării acestor date și planșelor în situația asigurării proiectelor municipale de zonă vor fi planșele conform H.G. nr. 225/1996 se vor respecta prevederile privind siguranța minimă mare construcțiilor și retragerilor și distanțelor minime față de construcțiile vecine și se vor face conform prevederilor art. 612 - art. 616 din Codul Civil și în respectarea regulilor de insurire prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 împingându-se și aliniamentul și înălțimea, iar cea spre limitele laterale și posterioră va fi în funcție de planșele anexate și în funcție de cerințele de protecție și siguranță pentru situațiile prevăzute de art. 77, alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 108/1995 și de art. 612 Cod Civil și se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1) art. 16, alin. (1) și art. 17, alin. (1) din Legea nr. 272/2001 privind promovarea energiei și climatului documentația tehnică va fi însoțită de dovada investigării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform prevederilor H.G. nr. 932/2016 pentru stabilirea unei reguli minime derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ caștile Baneasa Locasni în vederea autorizării lucrărilor de construcții și obținerea unui alt certificat de urbanism în scopul autorizării, obținerea și aprobarea unei documentații de urbanism de PUZ sau PUD care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor europene prevederilor Legii nr. 150/2001 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**

\*4) Scopul emiterii: certificatul de urbanism conform prezentei solicitantului, formulată în cerere.  
Certificatul de urbanism nu tine la autorizarea de construire/deșelantare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

**4 OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

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

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, Str. Democratiei nr. 11 Buzău cod 220118.

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 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 acestea să analizeze și să decida, după caz, măsurile necesare pentru evitarea și compensarea impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emisie a certificatului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă subiectă competenței.

În vederea obținerii certificatului de mediu și în vederea procedurii de emisie a certificatului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formularii unui plan de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularii au obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului și a stabilirii domeniului proiectului și a obținerii așteptărilor asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare asociată. În urma evaluării inițiale a impactului proiectului și a stabilirii domeniului proiectului și a obținerii așteptărilor asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare asociată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice și evaluării asociate, solicitantul are obligația de a furniza acest fapt autorității administrației publice competente ca privire la menținerea acordului pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizarea și investiția, 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 specialiștii 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-desfășurare se vor prezenta în copie diplomele profesanților.

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 Coșquim de Apa SA       gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele Buzău       canalizare - SC Compania de Apa SA       telefonare - Orange Communications  
 alimentare cu energie electrică - S.U.E. Buzău       salubritate - SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termică       transport urban - SC TUC SA Rm. Sărat

d.2) avize și acorduri privind:

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

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

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Litera f) a pct. 5 din formularul model nr. 46 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.567 din 16 iulie 2019, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2019

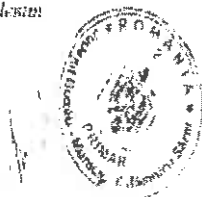
g) Documente de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR\*\*\*,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 Cristian Nicu Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate  
 Scîrțez Dorțan

ARHITECT SEF \*\*\*  
 (numele, prenumele și semnătura)  
 pentru Arhitectul Șef,  
 Șef Serviciul Urbanism,  
 Ing. Tenculescu 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

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

se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism

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

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

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

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

L.S.

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

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

\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

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

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

\*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 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 Timişului nr. 30) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastra  
vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
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 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/la sau izolat cladirea construita in regim insiruit se va alina la 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 zaron 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 distanta 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>are</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 curata a apelor meteorice in reseaua 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 Timiului/ 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 siguratetelor 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 / imbrumirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi o,aca 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 reformanta energetica a cladirilor /documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /pentru situatiile care prezinta 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 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 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 - AGE A 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvată.

In urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de constructii.

In 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/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cati 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 Buza

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-Devidoiu 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. \_\_\_, sa  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7395 /Nr. C.F. nou 32771 /Nr. cadastra  
vechi 6189 /Nr. cadastral nou 32771

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

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor d  
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 al  
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:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:

**Permisuni:** se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire insiruit cu lat sau izolat clădirea construită în regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ strățile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înălțate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m.

**Condiționari și restricții:** Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza 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 azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/Hmax=10 m/ S<sub>ere</sub>=300 m<sup>2</sup>/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2/ Echilibrarea cu utilități: la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare/ se va asigura în mod special evacuarea rapidă și curățarea apelor 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 zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echilibrarea cu utilități: apă canalizare gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în rețea proprie sau cu o societate autorizată

**Obligații/constrângeri 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/desființare vor fi elaborate și prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legeii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată/ referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legeii nr. 10/1995 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 a executiei lucrărilor și a construcțiilor completate și actualizate asigurare 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 a retrăzierilor și distanțelor obliatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014/ înțelegerea și reținerea și aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi oșaca înălțime maximă 2.0 ml/ 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 Legeii 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. (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. 932/2010/ pentru situațiile care prezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» beneficiarul va solicita un alt 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 Legeii 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/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 ține 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 NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU** str. 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 accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/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 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 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 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 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/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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cati 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)  
*Vasas-Dandoiu 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. 6386 din 26.10.2023.

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. M/1 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 Bariere  
Focsani, parcela nr. 58 (strada Timisului, nr. 34) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772 /Nr. cadastra  
vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariere Focsani, aprobat  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza  
PUZ Refacere si extindere cartier Bariere 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 Bariere 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 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 zazon 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 aliniază 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 integra in caracterul general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor parazelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S<sub>ren</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 acuta 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: 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: gaze canalizare gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timişului/ Mod de executie: in regim 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 care 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 / asigurarea accesului 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 Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 / in retragerea 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 Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care prezinta 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 aprobării unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa rezeleze posibilitatea autorizării 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 precizării 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 elaborării documentatiei pentru autorizarea executării lucrărilor 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 evaluării 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 satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurării consultării 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 competenta pentru protectia mediului in vederea evaluării inițiale a investitiei si stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvată. In urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluării impactului asupra mediului si/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, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunța la intenția de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autorității administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare 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 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 cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur 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-Davoiu 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 Cîrîan 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. \_\_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7401 /Nr. C.F. nou 32777 /Nr. cadastra  
vechi 6195 /Nr. cadastral nou 32777

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
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. «Retacere 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 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 strada vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m.

**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>green</sub>=300 m<sup>2</sup>/ POTmax=40%/ CUTmax=1/2/ Echirarea cu utilitati: la cladirile divise pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea fizicala 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 arcașele 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 /Echirarea cu utilitati: apa canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Crișului/ Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

**Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si lezistatii 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 proiectul 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 / asigurarea accesului auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /in regimul de aliniament va fi trasat si aliniamentul iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi o raza 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 / in situatiile care rezulta 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 aprobării 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 - AGI 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 evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

In urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In 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 obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur. 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*

*[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

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. 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 Criului, nr. 23) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sa  
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, aprobat  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faz  
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 d  
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 al  
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 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 ur 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 varoajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M/ Hmax=10 m/ S<sub>teren</sub>=300 m<sup>2</sup>/ POTmax=40%/ CUTmax=12/ Echiparea cu utilitati; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea/ huyiala va fi acuta 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 40 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 Craciunii/ Mod de executie: in regim 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/desiintare 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 proiecte 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 supraetelor 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/ in realizarea si re aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi o: aca inaltime maxima 20 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 reformarea 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 prezinta 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 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 32776**

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

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desiintare 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 desiintare - 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. 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/DESFIIINTARE 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 : extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati 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 Buza

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);

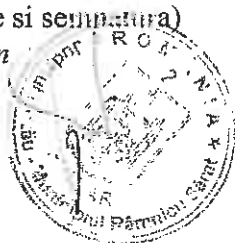
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

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-Davila, 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 Dîmbovitei, nr. 17) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7429 /Nr. C.F. nou 32805 /Nr. cadastra  
vechi 6223 /Nr. cadastral nou 32805

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
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. «Relacere 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+1+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 distanta 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>teren</sub>=300 m<sup>2</sup>/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiarea 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 accesul auto si arcaiele 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 /Echiarea cu utilitati: a) 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 /reperetele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si recizate 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 /impresurarea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opana inaltime maxima 2 m 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 Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 / pentru situatiile care prezinta 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 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 formulării 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 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.

In situatia în care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situatia 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 obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documenta 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     \_\_\_\_\_  
 canalizare -SC Compania de Apa SA         telefonizare -Orange Communications  
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau     salubritate-SC RER Ecologic Service SA  
 alimentare cu energie termica                 transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

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

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

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

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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*

L.S.



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)  
*Vagyas-David, 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 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. \_\_\_, sa  
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, aprobat  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faz  
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 d  
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 al  
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 relementari 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 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 arda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m.

**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 distane 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 m<sup>2</sup>/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echi:area 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 cartarea apelor meteorice in reseaua 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 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echi:area 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 retragerii 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 /im: reimuirea 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 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, 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 obligatia de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectur 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*

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. 147 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 Barier  
Focsani, parcela nr. 94 (strada Dimbovitiei, nr. 11) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sa  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7432 /Nr. C.F. nou 32808 /Ni  
cadastral vechi 6226 /Nr. cadastral nou 32808

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faz  
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  
LIa 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 niveuri 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 vazon 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 noua creata iar locuinta se va distinge 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/ Echipare 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 curata a apelor meteorice in reseaua 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 /Echipare cu utilitati: apa, canalizare gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in regim 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 cores-zatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si recizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizarea 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 insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /imprejurarea 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 rezulta 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 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 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 Buzau nr. 3, Buzau cod 120018.**

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

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa 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 urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat 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 Buza

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)

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

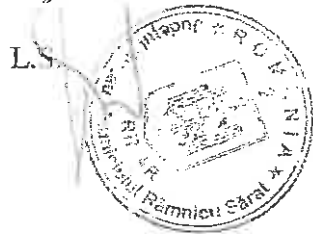
e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

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*



**SECRETAR GENERAL/SECRETAR,**  
(numele, prenumele si semnatura)  
*Vagyas-Davidiu 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. 148 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 Cîrîan 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/comun:  
Ramnicu Sarat, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera  
Focsani, parcela nr. 29 (strada Timisului, nr. 25) nr. \_\_\_ bl. \_\_\_ sc. \_\_\_, et. \_\_\_, ap. \_\_\_, sa  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7367 /Nr. C.F. nou 32743 /Nr. cadastra  
vechi 6161 /Nr. cadastral nou 32743

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faz  
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 d  
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 al  
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  
LLa 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 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 cuazon si cu un arbore la fiecare 100 m;

**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 distane 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 stratuitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, parajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+I+M / Hmax=10 m/ S<sub>aren</sub>=300 m<sup>2</sup>/ POTmax=35%/ CUTmax=1.05/ Echizarea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea / luviala va fi facuta pe sub trotuar; 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: parcala are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echizarea cu utilitati: apa canalizare gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului /Mod de executie: in revie 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 recizate 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 retracerii 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 /imprimarea 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 normanta 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 rezinta 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 scorul 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 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 urmatoare 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 extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentat tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cat 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 Buza

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)

*Vagya Davidoiu 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 25.10.2023

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. \_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7368 /Nr. C.F. nou 32744 /Nr. cadastra  
vechi 6162 /Nr. cadastral nou 32744

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
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+1+M niveluri in regim de construire insiruit cuplat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanale de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce atadele 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.

**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 dista une 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+1+M/Hmax=10 m/S<sub>cre</sub>=300 m<sup>2</sup>/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea / luviala va fi facuta pe sub trotuar/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si sigura a apei meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcelele 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: a) a canalizare gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului /Mod de executie: in regim 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 retrairilor 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 insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 privind inlaturarea si reamplasarea si aliniament va fi transarenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi oraca 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 Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010 /in 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 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 - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Sfantul Sava de la Buzau nr. 3. Buzau cod 120018.**

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

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa 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, 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-Dumbrăviu 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. 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. \_\_\_\_\_, sat  
identificat prin\*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 4218 /Nr. C.F. nou 30360 /Nr. cadastra  
vechi 4105 /Nr. cadastral nou 30360

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobat  
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-servici  
P/P+1/P+2/P+3 conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani

Nu sunt relementari fiscale speciale



### 3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

**Permisuni:** se pot realiza toate tipurile de construcții cu destinația de unități industriale, de cazare, prestări servicii și dotări complementare (sedii firme spații comerciale specializate alimentație publică aferență unităților de prestări servicii) /orice tip de construcții și amenajări care au ca scop: revenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice/ construcțiile vor avea volume simple și aspect compatibil cu caracterul zonei.

**Condiționari și restricții:** toate tipurile de construcții permise cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică, aprobate pentru rețele tehnico-edilitare sau cai de comunicație rutiere precum și a exigențelor Legeii nr. 10/1995 privind rezistența stabilitatea și siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului /Interdicții permanente: construcțiile și amenajările incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă prin PUZ /amplasarea față de drumurile publice: se interzice amplasarea către drumurile publice a activităților care prin natura lor au un aspect dezagabil /amplasarea față de aliniament: clădirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase în funcție de soluția arhitecturală adoptată, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulația pietonală sau carosabilă /înălțimea maximă admisă: conform necesităților tehnice și normelor specifice se aprobă un regim de înălțime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate / $S_{are} = 1652 m^2$  /echi: area cu utilități a zonei: a.a. canalizare, gaze și energie electrică /circulația pietonilor și autovehiculelor: se face din strada Oltului /mod de execuție: cu o societate autorizată în domeniu sau în regie proprie

**Obligații/constrângeri 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 vor fi elaborate și prezentate conform conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legeii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată /referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legeii nr. 10/1995 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, a execuției lucrărilor și a construcțiilor completate și actualizate /asigurare acces auto și pietonal la strada /asigurarea și rafetelor minimale de spații verzi, plantate și parcate în incinta 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 proprietățile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de însorire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /în retragerea spre aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă /înălțime maximă 20 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legeii 50/1991 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 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor/ documentația tehnică va fi însoțită de dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situațiile care prezintă derogări de la prevederile documentației de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism în scopul elaborării avizării și aprobării unei documentații de urbanism tip PUZ care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legeii 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/înțrebat:**

**PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30360**

\*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. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU str. Sântul 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 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 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 opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii 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 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/DESFIIINTARE 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 : extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentati tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de cati 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 Buza

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-Davila Ina 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

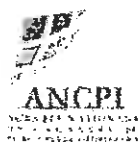
\*\*\*\*) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- 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	132803
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	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 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 iesire 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 .

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

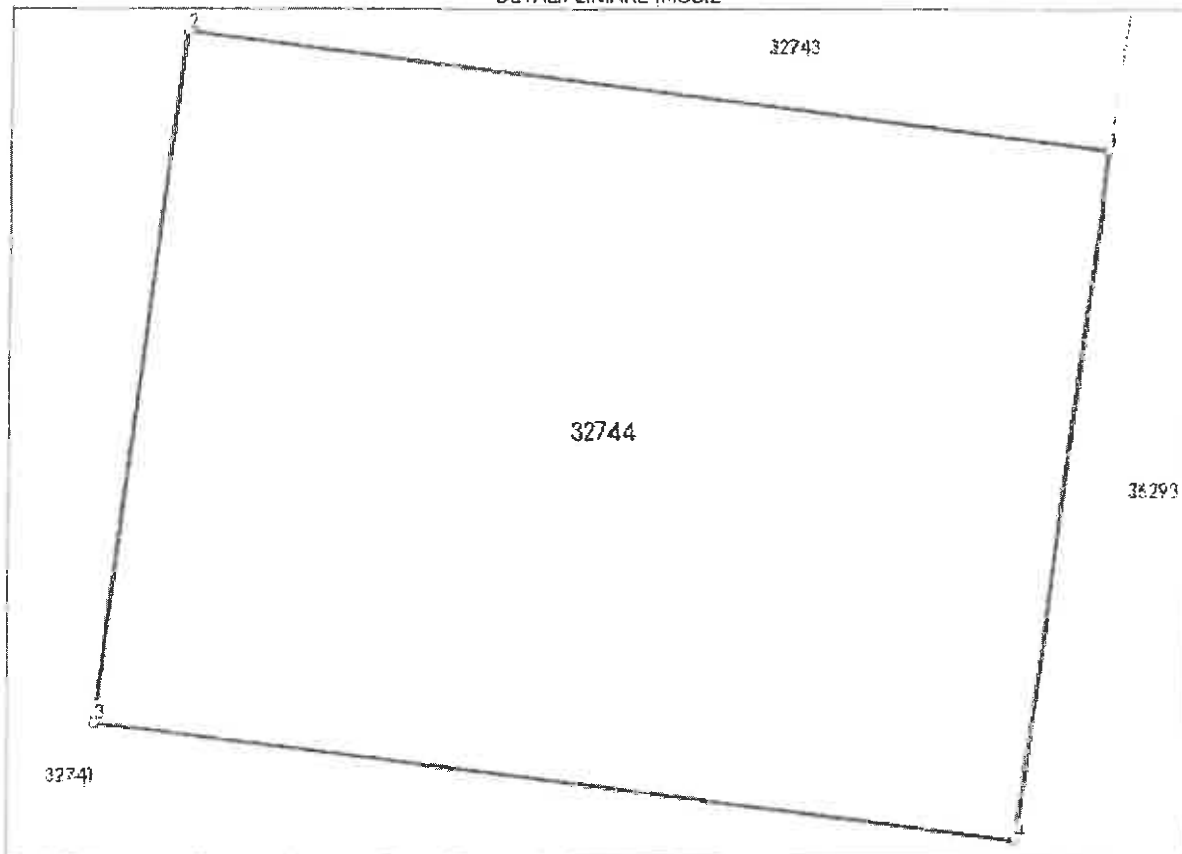
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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 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, 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	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32743		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. 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	

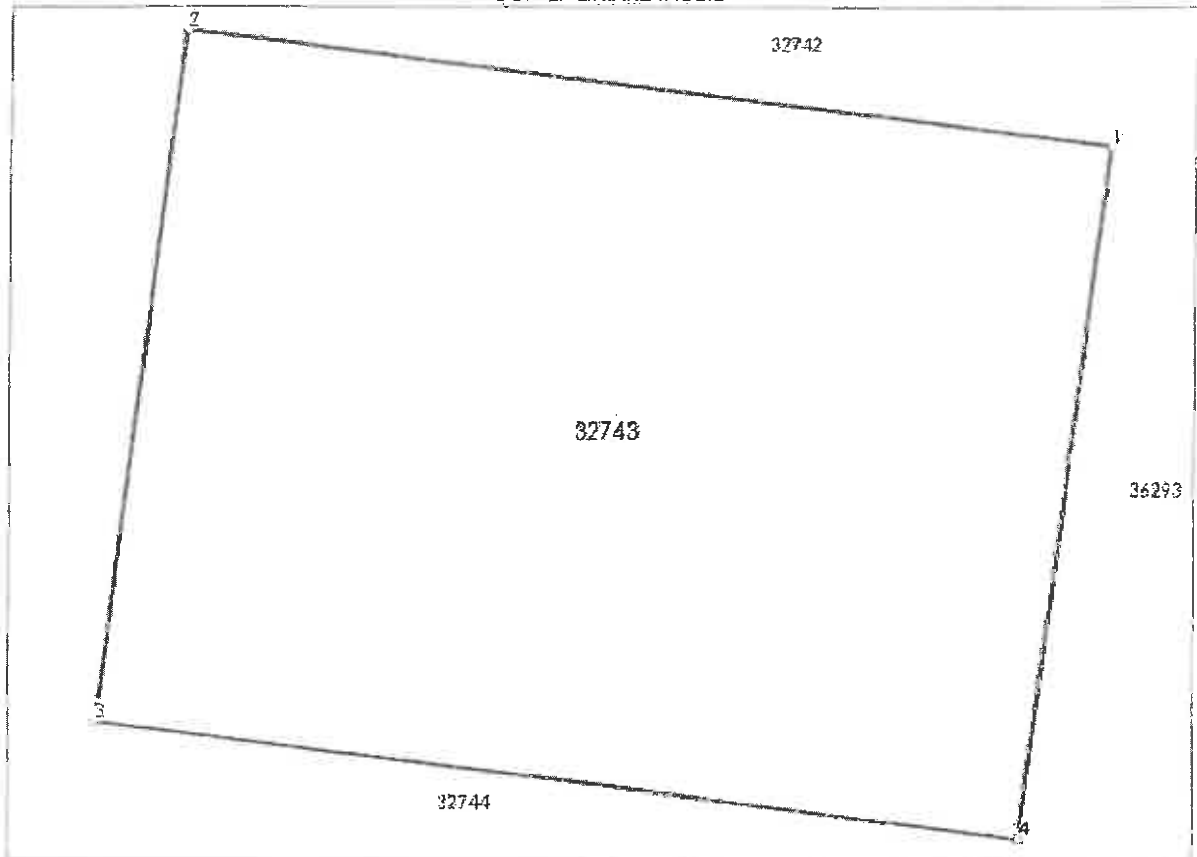
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## 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 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, 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



#### 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	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	32770	300	Teren neimprejmuit:

#### 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 GÜvernul 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	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>100764 / 26/07/2021</b> Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5 se respinge cererea	A1
<b>134218 / 27/10/2021</b> Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala 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	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

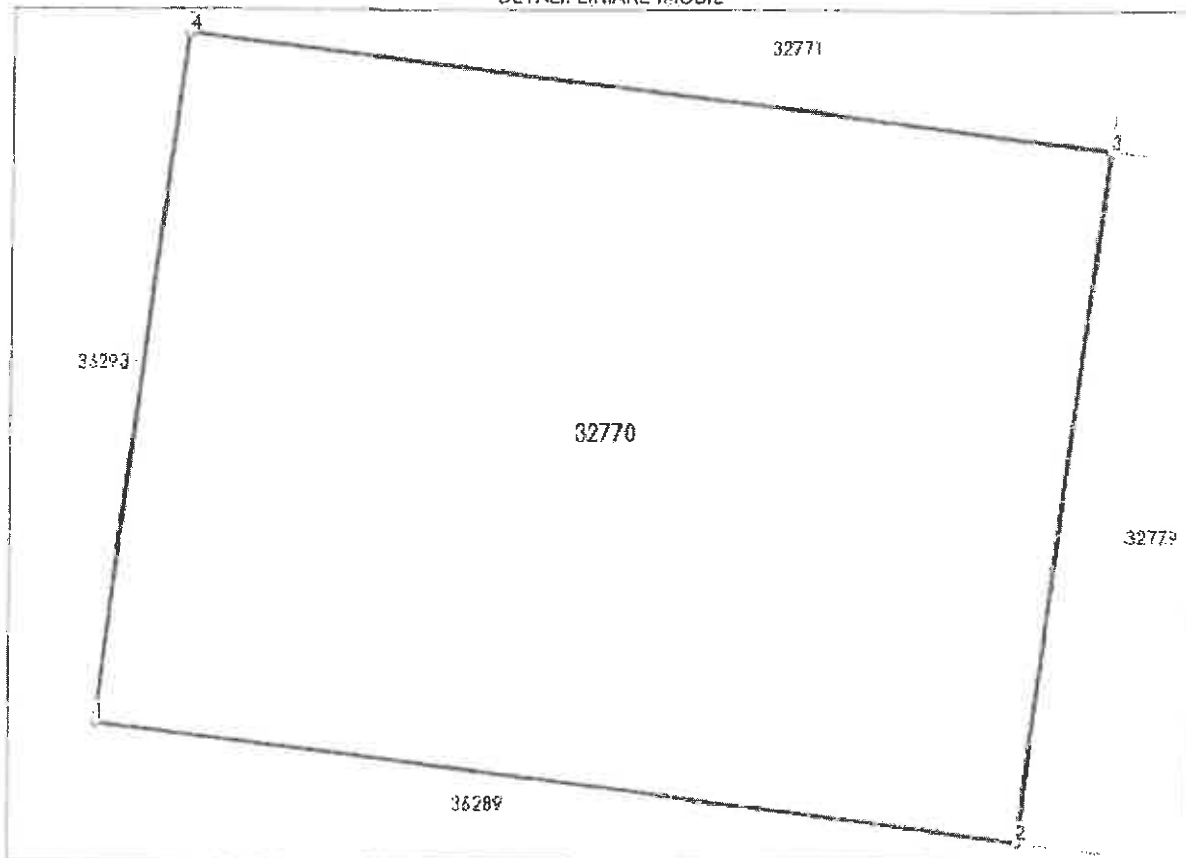
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**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	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 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 CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32771 Râmnicu Sărat



#### 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	Nr.	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
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
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076. dobandit prin fara titlu
<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

#### C. Partea III. SARCINI .

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

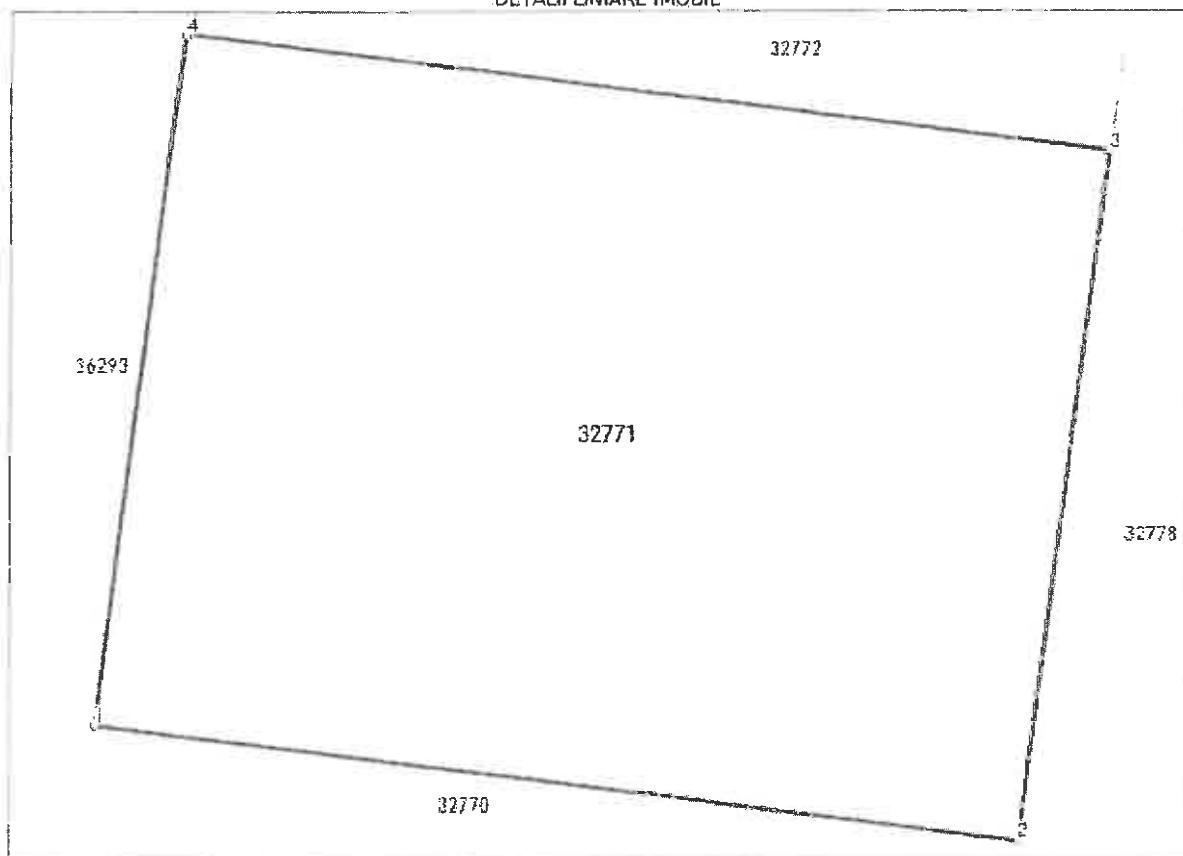
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

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

**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	20.001
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 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, 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 1001S8494005	



#### 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	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772		300	Teren imprejmuat;

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

Înscrieri privilegiate 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: Se infiintează cartea funciara nr. 7396 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>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 dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	



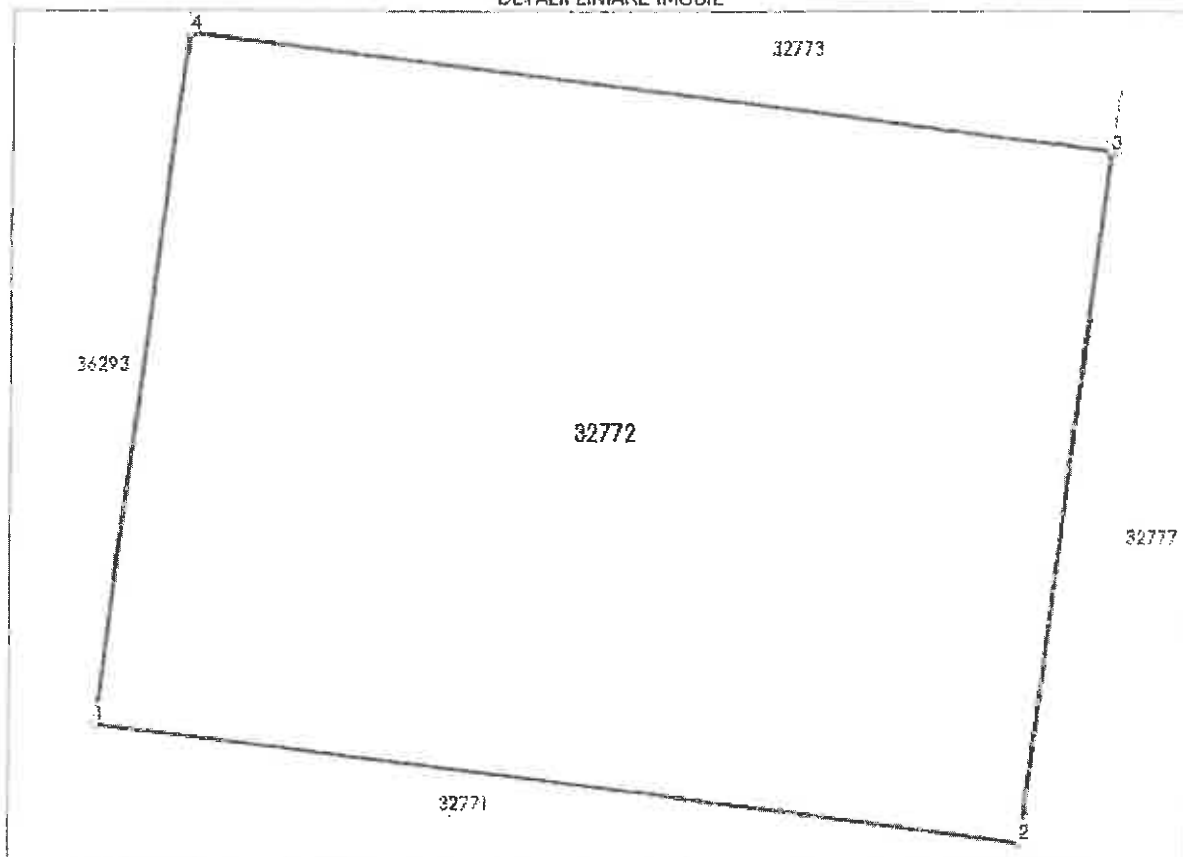
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## 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 millimetru.

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

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,**

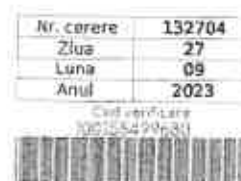
27/09/2023, 12:02



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



#### 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	

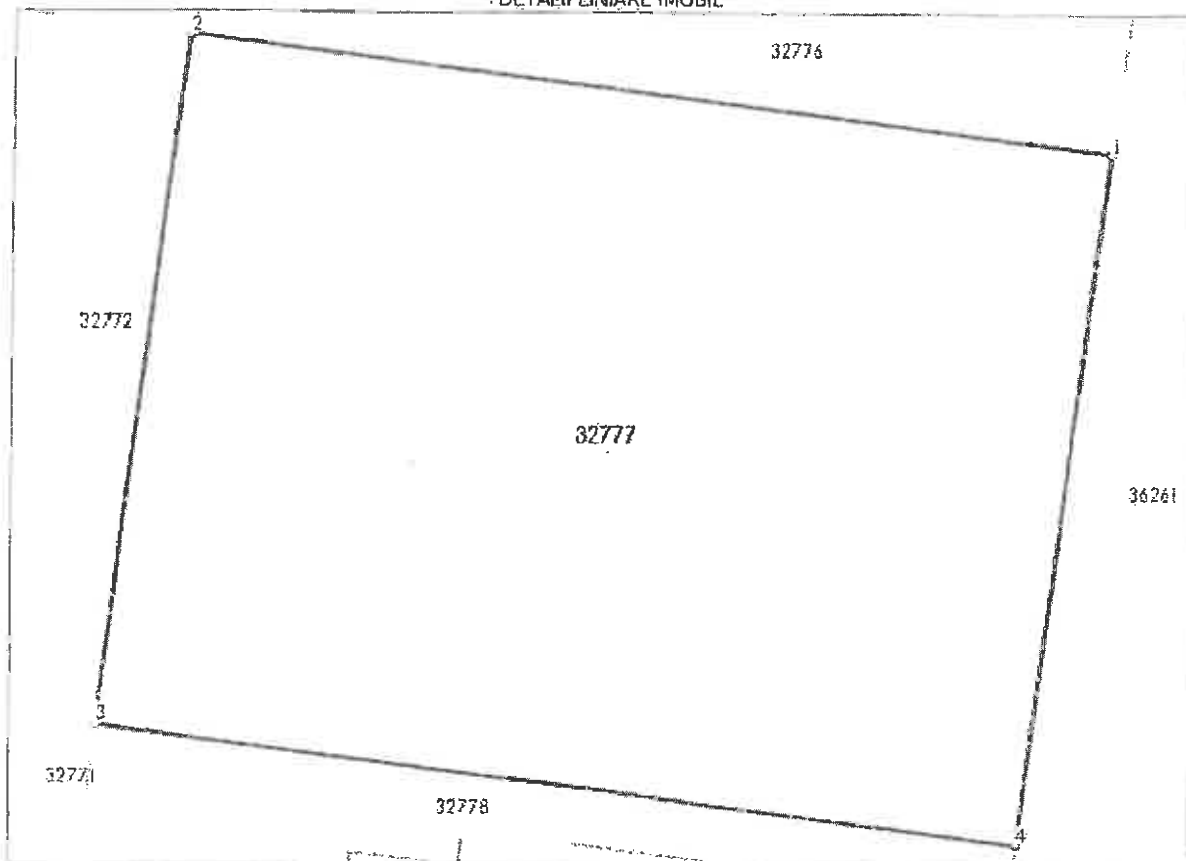
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## 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

00154499349

#### 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 infiinteaza cartea funciara nr. 7400 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 Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL RIMNICU SARAT</b> , in administrare Consiliului Local Râmnicu 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 Râmnicu 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 Râmnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu 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	

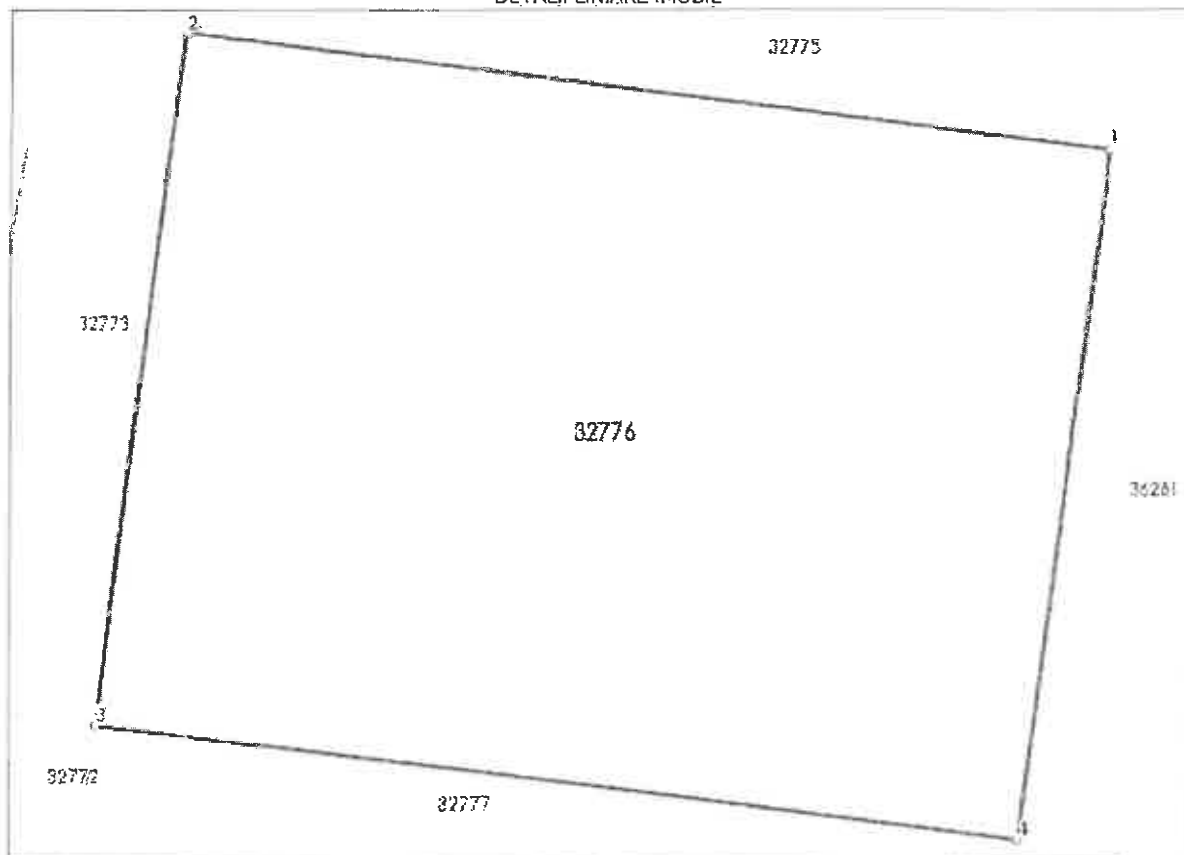
Carte Funciară Nr. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat  
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

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

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

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	20.0
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, 13:02





ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat

Cod verificare  
100159428363



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); 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; 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; 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
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 constructii	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

Inscrieri pivoitoare 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: Se infiintează 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 H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE): B0	A1
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
<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	

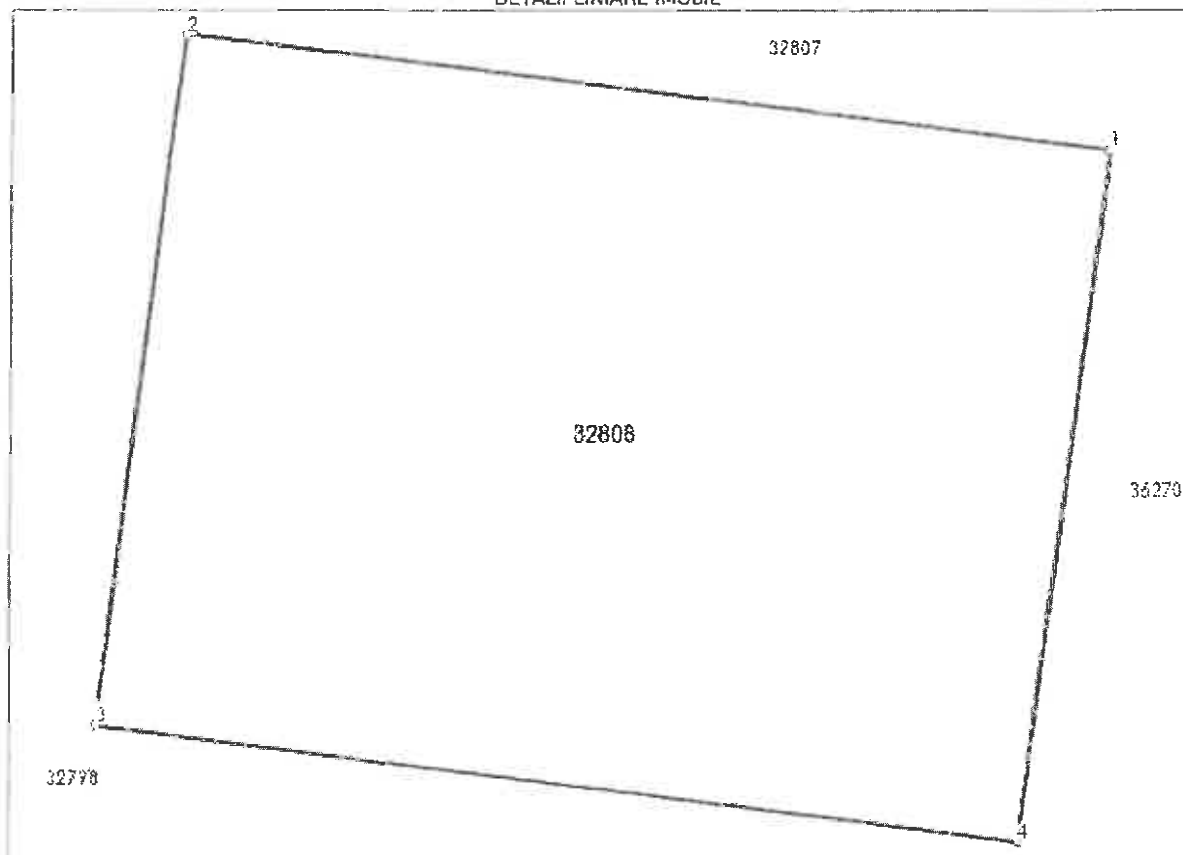
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**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	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, 13:05



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. Dîmbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32805	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. 7429 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 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 rin 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 .

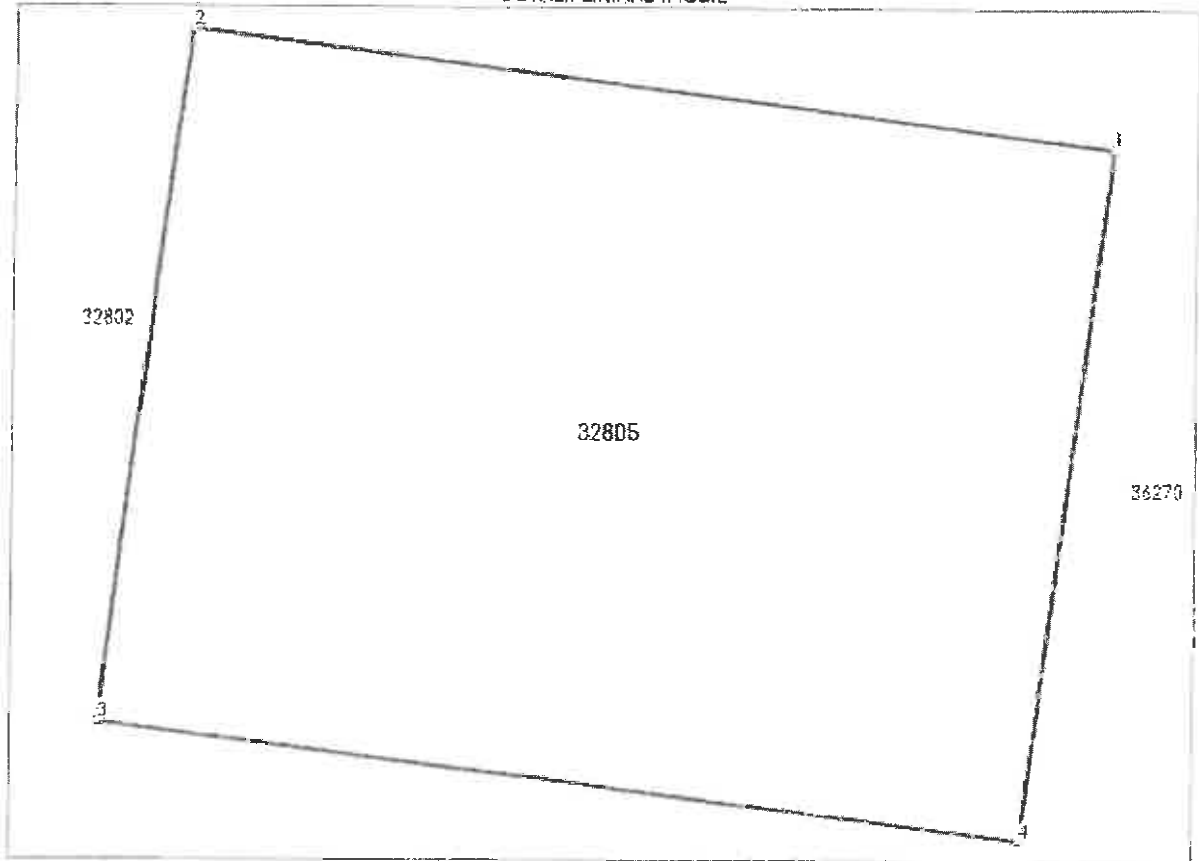
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**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 construcții	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



ANCP

**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	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 României (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	
B1	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sarat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

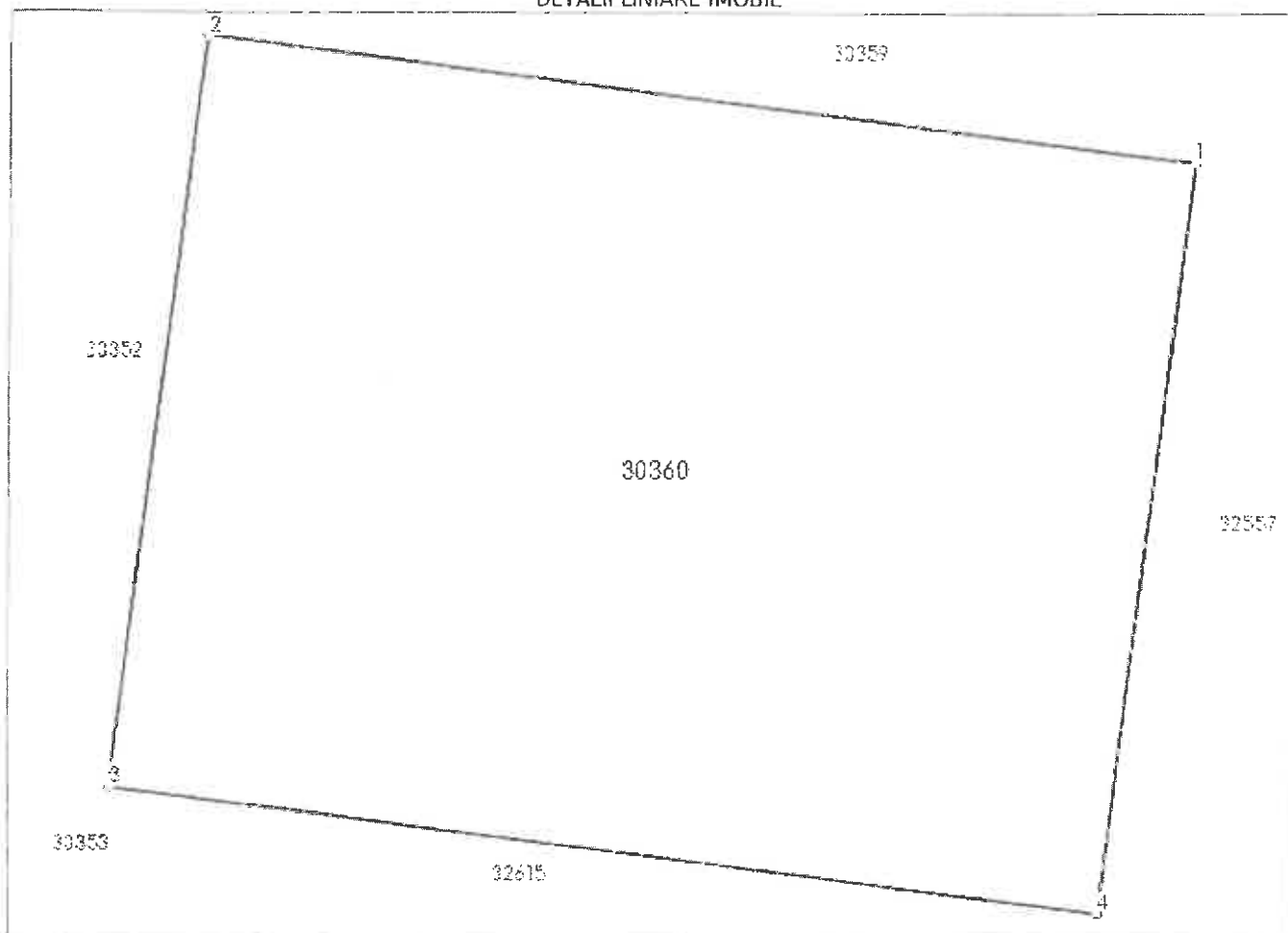
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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,  
Cîrjan 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 executării lucrărilor 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

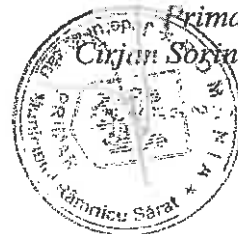
Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)

Nr. 60037/04.10.2023

Avizat,

Primar,

*Cirjan Soția 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>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. 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 efectuării 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:

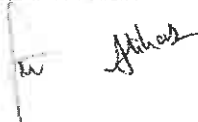
- 11 planse fotografice executate la data de 04.10.2023;

- 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.*





ok. Tianshan. no 23





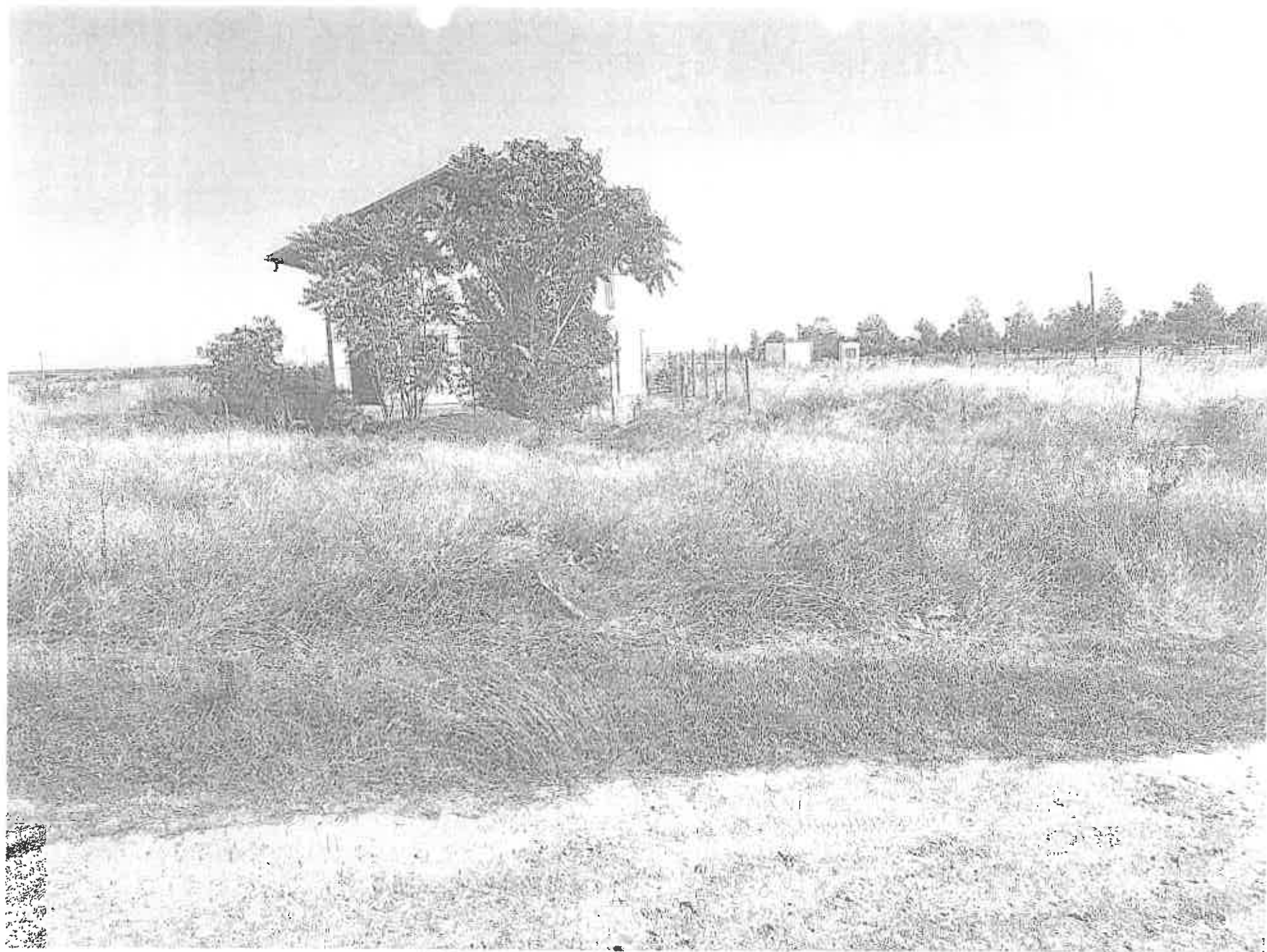
St. Petersburg, 111.25

11/1 1912

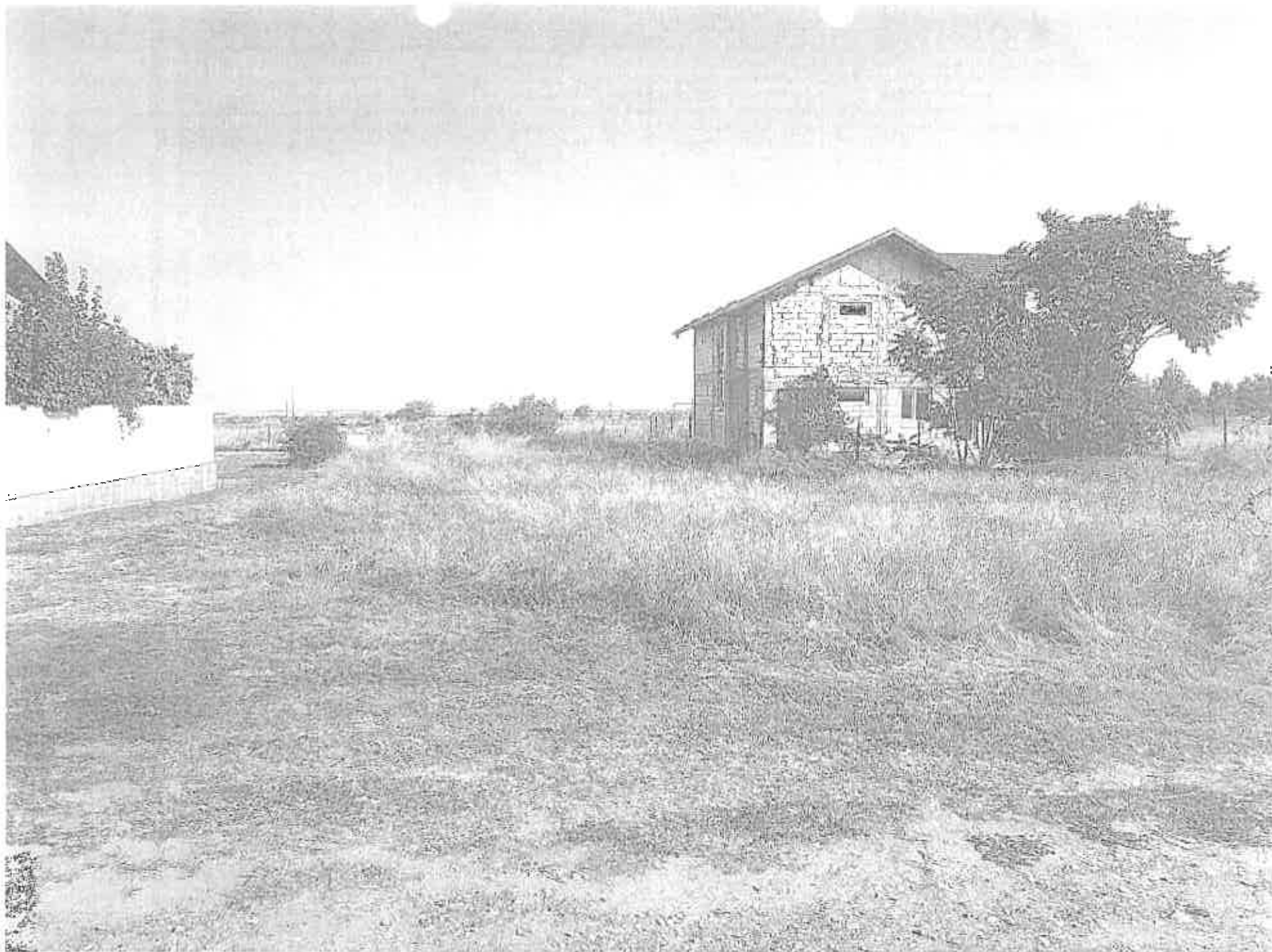


Str. Tinspuler, W. 30

06 OCT 2025



St. Thomas, U.S.



Mr. [unclear] 10/11

10/11/11



300. Cipek, W. 22

02 OCT 2023





str. Epulew, nr. 25



100-100-100-100

11 / OCT 2005





Str. Dubouche, nr. 11



1917. 10. 10. 10. 10. 10.

07. 007 007





44A

25A

STR. ARGESULUI

44

37

38

25

STR. TIMISULUI

35

23

STR. CRISULUI

33

21

34

31

19

32

29

30

17

STR. BISTRITEI

27



53  
34

22  
37

2  
40

STR. IALOMITEI

STR. CRISULUI

STR. JIULUI

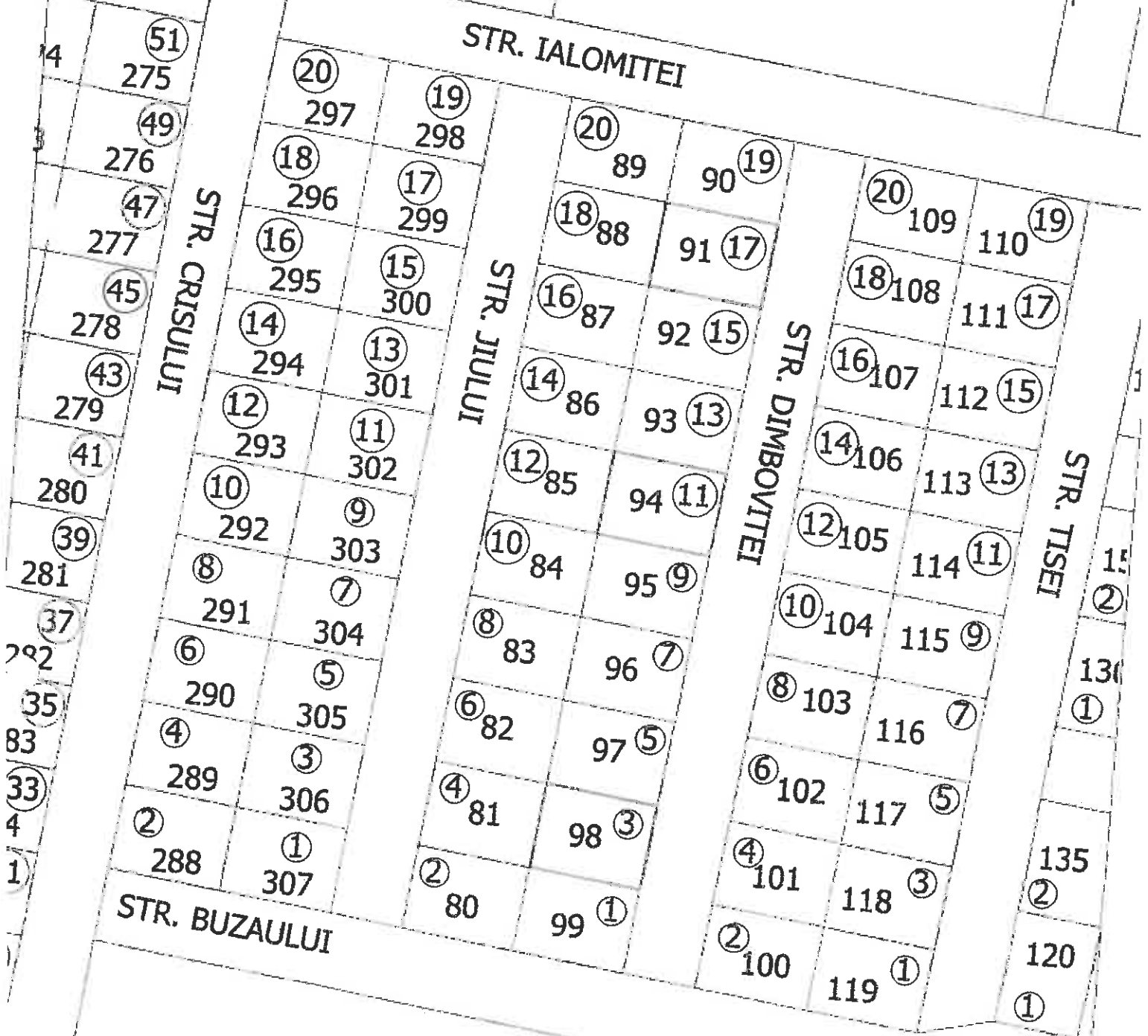
STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

STR. BUZAULUI

STR. AR...

5928 mp



4  
275  
276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
83  
4  
1

51  
49  
47  
45  
43  
41  
39  
37  
35  
33  
3  
2

20  
18  
16  
14  
12  
10  
8  
6  
4  
2

19  
17  
15  
13  
11  
9  
7  
5  
3  
1

20  
18  
16  
14  
12  
10  
8  
6  
4  
2

89  
88  
87  
86  
85  
84  
83  
82  
81  
80

90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99

19  
17  
15  
13  
11  
9  
7  
5  
3  
1

20  
18  
16  
14  
12  
10  
8  
6  
4  
2

19  
17  
15  
13  
11  
9  
7  
5  
3  
1

135  
120

STR

STR. SOMESULUI

NC 35066

44A

STR. ARGESULUI

STR. OLTIULUI

STR. TIMISULUI

STR. CRISULUI

PARCARE  
1030 mp



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
28	166	35	219
26	165	33	220
24	164	31	221
22	163	29	222
20	162	27	223
18	161	25	224
16	160	23	225
14	159	21	226
12	158	19	227
10	157	17	228
8	156	15	229
6	155	13	230
4	154	11	231
2	153	9	232
1	152	7	233
1	151	5	234

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
34	225	27	263	28	55	15	66
32	224	25	264	26	54	13	67
30	223	23	265	24	53	11	68
28	222	21	266	22	52	9	69
26	221	19	267	20	51	7	70
24	220	17	268	18	50	5	71
22	219	15	269	16	49	3	72
20	218	13	270	14	48	1	73
18	217	11	271	12	47	1	74
16	216	9	272	10	46	1	75
14	215	7	273	8	45	1	76
12	214	5	274	6	44	1	77
10	213	3	275	4	43	1	78
8	212	1	276	2	42	1	79
6	211	1	277	1	41	1	80
4	210	1	278	1	40	1	81
2	209	1	279	1	39	1	82
1	208	1	280	1	38	1	83

STR. BISTRITEI



# 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,  
Marin 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. DUNARIT

STR. SIRETULUI

STR. OLTULUI

STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

92  
2

90A

90  
3

88  
4

86  
40

79  
41

84

77

96  
6

94  
7

92  
8

90  
9

88  
10

86  
11

84  
12

82  
120

77  
121

101  
14

99  
15

97  
16

95  
17

93  
18

91  
19

89  
20

78  
24

76  
25

74  
26

72  
27

13



**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.primariemsarat.ro](http://www.primariemsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariemsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariemsarat.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**

CERTIFICAT

ISO 9001

011003

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

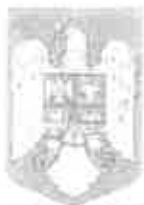
**Primar,  
Cîrjan Scrin Valentin**



**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**

*Handwritten signature*



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

SYNTHUM CERT  
011009

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

Nr. 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**

dm



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

INTRUM CERT  
011008

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  
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,**

**Cîrjan Sorin Valentin**

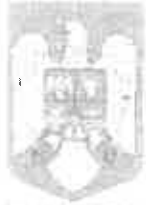


**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul  
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod  
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei**

**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. 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).*

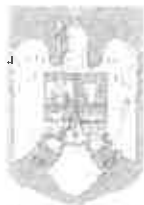
**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate  
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**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.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.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 privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

Primar,  
**Cîrjan Sorin Valentin**

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



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMĂR CERT  
011003

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

Nr. 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 privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar.**

**Cîrjan Sorin Valentin**



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

**Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Cons. jr. Scîrlet Dorian**



# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT  
ISO 9001

011003

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

Nr. 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,

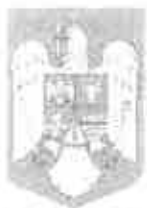
*certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 94, strada Dambovitei, nr. 11, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter 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 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.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 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. 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**

*Scîrlet Dorian*  
T