

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 aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat, si a documentatiei de atribuire aferente
(instrucțiuni pentru ofertanti, caiet de sarcini si formulare)**

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

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.74762/06.12.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, în calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului în exercitarea atributiilor ce îi revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Directiei economice- Serviciul Buget - Contabilitate, al Compartimentului Evidenta Patrimoniului și Retele Utilitare și al Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.76312/12.12.2023 în conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din același act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici și personalului contractual în 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 și 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 și/sau cladiri) aflate în 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 și spatii de productie și/sau prestari servicii, cu respectarea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ și funcțiunile permise ale zonei, terenuri aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat;
- necesitatea valorificarii în conditii de legalitate și eficienta a bunurilor aparținand domeniului privat al Municipiului Rm.Sarat coroborat cu solicitarile potentialilor cumparatori;
- prevederile art.363, alin.(1) coroborat cu art.363, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, « ...vanzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se face prin licitatie publica, organizata în

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;
- procese-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.Sărat 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 aparținand 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), 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 aparținand 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 licitație publică 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 licitație, 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sărat în ședința ordinară din data de 21.12.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.2 (majoritate calificată) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 18 voturi pentru, _____ abțineri și _____ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și 18 consilieri locali prezenți.

Președinte de ședință,
Doamna consilier Sava Manuela-Camelia



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela

Nr. 305
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 E-mail: 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 căroră 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 dezbatere 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**





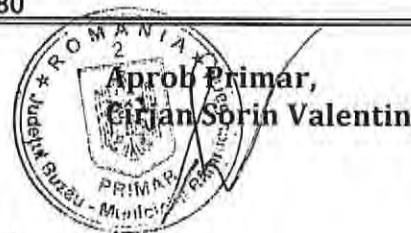
ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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

<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>Nr. Raport de evaluare</i>
		<i>(mp)</i>	<i>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	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. 305, 21.12.2023**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 (mp)	Valoare imobil	
			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. 305 / 21.12.2023

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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Anexa nr. 3 la HCL nr. 305/21.12.2023

INSTRUCIUNI 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 CLARIFICĂRILOR

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 TRANSPARENȚĂ

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 fiecărui 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 întrunească 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 E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Anexa nr. 4 la HCL nr. 305/21.12.2023

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	
			fără TVA	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

- administrarea 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 aduăga 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 autentificată 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 ȘI 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 retrage 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 sa-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 în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, județul _____, reprezentata prin _____ în calitate de _____, va rog să-mi aprobați participarea la licitația publică din data de _____, 2022, ora ____:00, în 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 fiscală* nr. _____ din data _____ privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului;
10. *Certificat de atestare fiscală* 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
AUTUM CERT
011005

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

Comisia constituită 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 alcătuiesc 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 Decebal-Marian

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

MUNICIPIUL
011009

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

Directia economica
Serviciul Buget-Contabilitate
Nr.67298 /06.11.2023



Aprobat,
Primar,
Ciejan 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 masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. Dambovitei nr.3 în vederea vanzarii	65295/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 din careTVA: 12.189,83
2	Raport de Evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru imobilul-teren cu numărul cadastral 32808, în suprafață masurata de 300 mp din Municipiul Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani str. Dambovitei nr.11 în vederea vanzarii	65296/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Dambovitei nr.17 în vederea vanzării	65298/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Tmisului nr.23 în vederea vanzării	65299/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Tmisului nr.25 în vederea vanzării	65301/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Tmisului nr.30 în vederea vanzării	65302/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Tmisului nr.32 în vederea vanzării	65304/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Tmisului nr.34 în vederea vanzării	65305/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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. Crisului nr.21 în vederea vanzării	65306/ 27.10.2023	64.157,00	15.091,83	76.346,83 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	76.346,83 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	261.855,93 Din care TVA: 41.808,93

Director Executiv
Ec. Tablet Anisoara

Intocmit,
Ec. Sfintes Mihaela

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

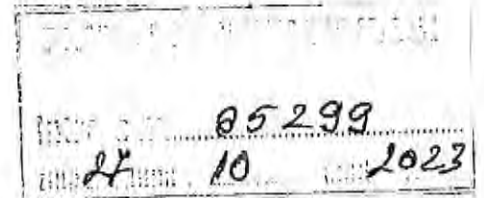
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobl: +40 723 348 257

email: 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 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



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

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT								
Data raportului	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. 23, jud. Buzau								
Cod postal	125300								
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani								
Utilități	Energie electrice, 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 PIATĂ estimată	12.900 EUR	64.157 LEI							
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.								
Dreptul de proprietate	Considerat deplin								
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului								
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132603/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.								
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">EPI</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table> IAR APOI PRIN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Str. Timisului</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table>			EPI	Drum asfaltat	public	Str. Timisului	Drum pietruit	public
EPI	Drum asfaltat	public							
Str. Timisului	Drum pietruit	public							
Observații/ipoteze semnificative speciale	-								
Mentțiuni	<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. 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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<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 Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</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 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.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132603/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

- ✓ ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 132603/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32743; la V- nr cad neidentificat, la S- nr cad neidentificat, La E- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 23, jud. Buzau, nr. cadastral 32744, înscris în CF 32744, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Str. Timisului	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 PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ✦ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✦ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✦ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să 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 m la str. Timișului
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietății 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 proprietăți nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

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

Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o 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 multime 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-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar există niste schimbări. De exemplu, asociațiile în participativ (Joint 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 în 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, 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 (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 piață 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 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: Colliers România

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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Mentionăm că prezenta evaluare are la bază ofertele de la data curentă fără a putea anticipa viitoare efecte ale războiului/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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Metoda comparației directe	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>În Anexe este prezentată procedura de aplicare a metodei și <i>Grila comparațiilor de piață</i>. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:</p>

12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	<p>Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:</p> <p>Metoda comparației directe = 12.900 EUR</p> <p>Tehnici alternative – metoda extracției = Nu s-a aplicat</p>
---	--

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.



Măndricel

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 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					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcursе următoarele patru etape principale:</p> <p>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.</p> <p>Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finisare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.</p> <p>2. Colectarea – Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestuia prin verificări în funcție de</p> <p>3. Analiză – 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. Determinare – Pe ocazia finalizării 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> <p>• 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 în data evaluării.</p> <p>• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru a proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).</p>					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDIȚII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDIȚII DE PIATĂ	Curentă	Curentă	Curentă	Curentă	Curentă
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Dînilului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Dînilului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, 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, tratuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 2 deschidere	regulata, 2 deschidere
<p>Pentru proprietăți comparabile selectate nu fost obtinute prezentului raport. Pentru a vedea-ul cu oferta și datele de contact link și nr. de telefon.</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 TRANZACTIUNARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Merja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantiu 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
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantiu ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Citului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
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)	pietrit	pietrit	pietrit	pietrit	asfalt
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 limita proprietati	utilitati limita proprietati	utilitati limita proprietati	utilitati limita proprietati	utilitati limita proprietati
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%	-1%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Totul ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	13%
Totul 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
VALOARE DE PIATA*		43 €/mp	12.900 €	echivalent a	64.157 lei

*Conform DEV 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 careva s-au efectuat cele mai multe operari

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



Mandricia

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECȚE

AJUSTARE PENTRU TIPIUL COMPARABILITĂȚII DIFERITEI / TRANZACȚIE			
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului, obținută în urma unei tranzacții de vânzare și a datelor referitoare la facerile de teren în zona, pentru facerile propriu-zise comparabile.			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIILOR			
Nu au fost aplicate ajustări specifice în ceea ce privește condițiile de vânzare întrucât nu există diferențe semnificative între condițiile de vânzare ale terenului de evaluat și cele ale terenurilor comparabile.			
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE			
Ajustarea se aplică în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în zona de evaluat cu cea a terenurilor comparabile în ceea ce privește evaluarea. Ajustarea reflectă diferențele în ceea ce privește valoarea terenului în funcție de localizare.			
Co. A	Mun. Roman, Strada, cartier. Zăvoia Focșani, str. D. Bălan, nr. 18 - localitate rurală	Co. B	Mun. Roman, Strada, cartier. Zăvoia Focșani, str. D. Bălan, nr. 18 - localitate rurală
Co. C	Mun. Roman, Strada, cartier. Zăvoia Focșani, str. D. Bălan, nr. 18 - localitate rurală (T.S.N.)	Co. D	Mun. Roman, Strada, cartier. Zăvoia Focșani, str. D. Bălan, nr. 18 - localitate rurală
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de localizare și de condițiile de vânzare.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚA DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustarea se aplică în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață. Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
Co. A	Suprafață: 1000 mp	Co. B	Suprafață: 1000 mp
Co. C	Suprafață: 1000 mp	Co. D	Suprafață: 1000 mp
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
AJUSTARE PENTRU NEFINANȚAREA ÎN ZONĂ ÎN ÎNCHIRIA			
Comparabilul este în zona în care este în vânzare și este în posesia proprietarului, astfel încât nu se aplică ajustări pentru acest lucru.			
JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR TERENURILOR			
Ajustarea se aplică în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
Co. A	teren - similar	Co. B	teren - similar
Co. C	teren - similar	Co. D	teren - superior la A)
AJUSTARE PENTRU TIPUL DE ZONĂ			
Amplasamentul este în zona intravilană în care este în vânzare și este în posesia proprietarului, astfel încât nu se aplică ajustări pentru acest lucru.			
Co. A	teren - similar	Co. B	teren - similar
Co. C	teren - similar	Co. D	teren - similar
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
AJUSTARE PENTRU UTILITATEA DE SPONJORIE			
Prezentul teren este în zona intravilană în care este în vânzare și este în posesia proprietarului, astfel încât nu se aplică ajustări pentru acest lucru.			
Co. A	teren - similar	Co. B	teren - similar
Co. C	teren - similar	Co. D	teren - similar
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
AJUSTARE PENTRU CALITATEA DE CONSTRUCȚIE			
Diferențele de calitate de construcție sunt în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
A	raportul 1/1000	B	raportul 1/1000
Ajustarea este aplicată în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
AJUSTARE PENTRU CANTITATEA DE CONSTRUCȚII			
Ajustarea se aplică în scopul comparării valorii reale de vânzare a terenului în funcție de suprafață și de condițiile de vânzare.			
Co. A	teren - similar	Co. B	teren - similar
Co. C	teren - similar	Co. D	teren - similar

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 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/HW4u7GGWVFJQdvvW7>

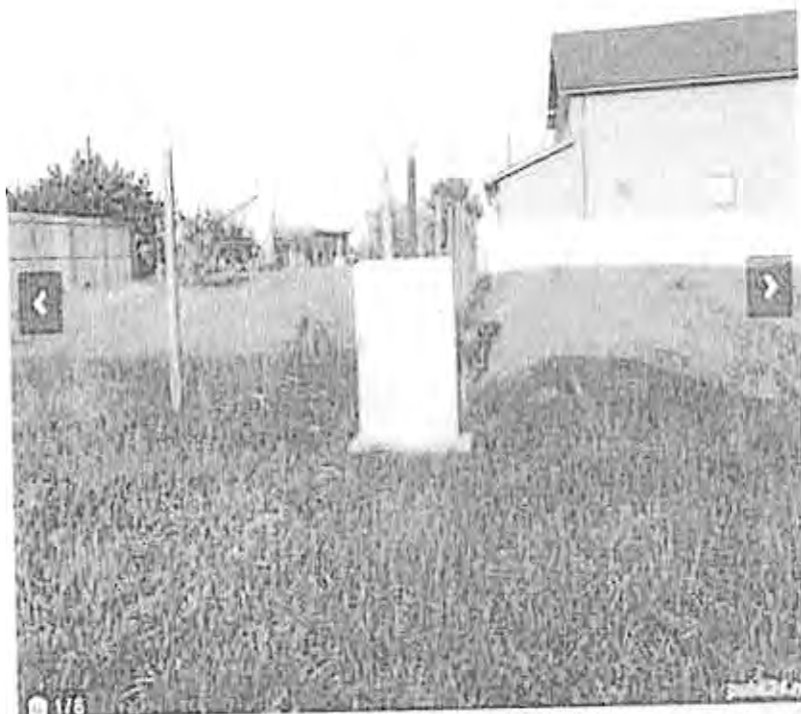
Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767464500

Sunt în interesul tău
 Sumele noastre. Nu este un
 număr de telefon.



Descriere

Proprietate în teren intravilan Rm Sarat de bariera Focsani vizan de statia geci Petrom sa Otuzi nr 18 | 160 m teren de folcu. Terenul are toate actele in regula proiect casa + gard + utilitate constructie. Suprafata 300 m Utilitat. Gaze trase la poarta. Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe www.publi24.ro

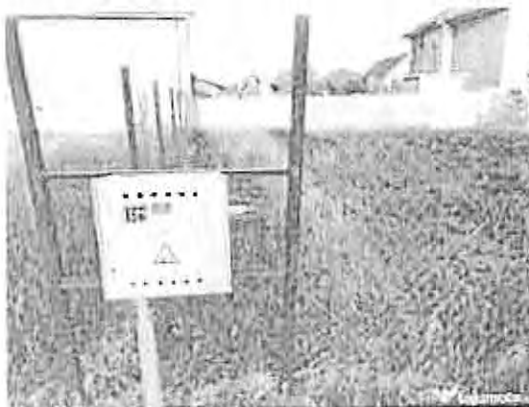
0767464500



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-casa-rm-sarat/ fhh478d392d8791_d_9i1ffi29f6858.html

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

Foto din anunt



Comparabila teren B

X ID #6490125

Râmnicu Sărat (BZ)

123 ZILL PE PIATA | 17.10.2017

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

100.000 €

Râmnicu Sărat (BZ)



Tranzacție
Tip proprietate

Vânzare
Teren intravilan

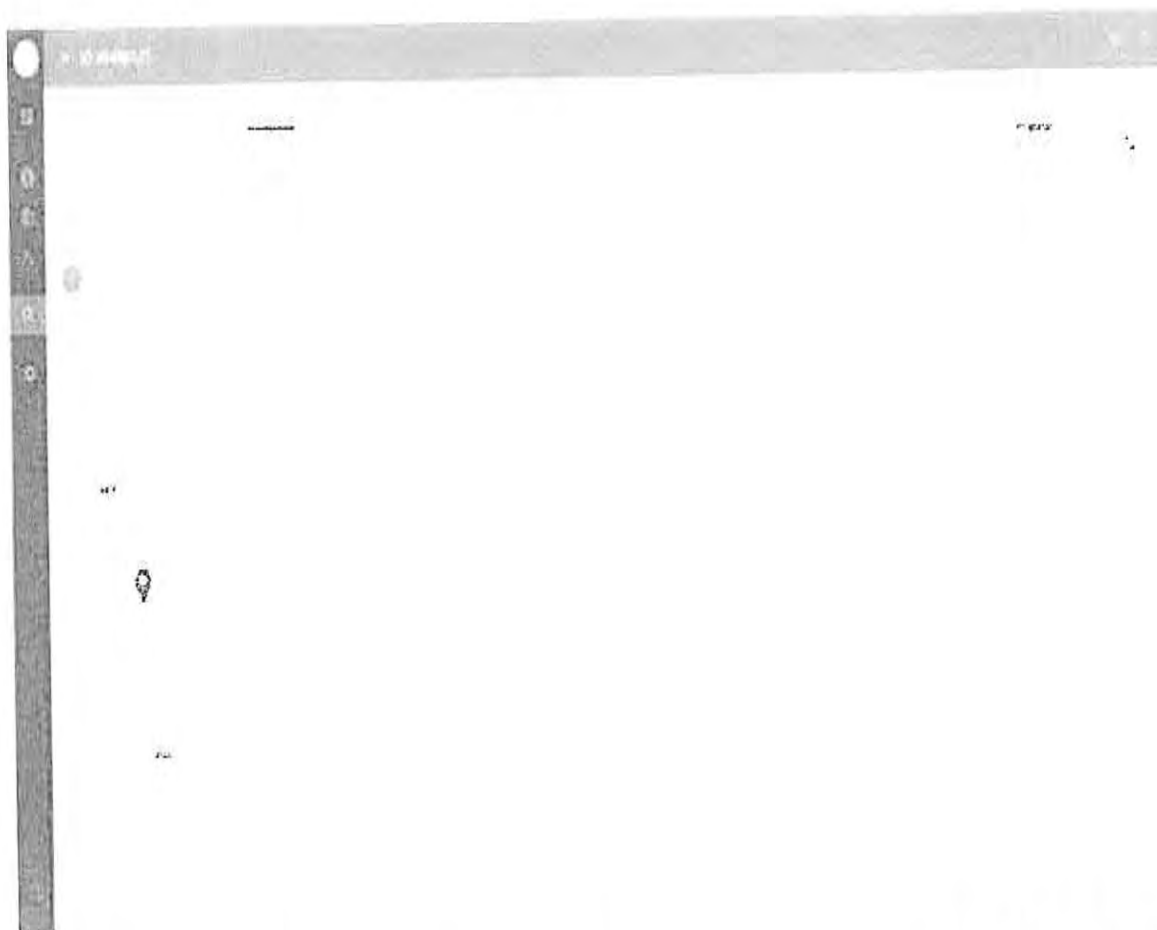
Sursa

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

Etichet

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

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



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil

0766453320

Bună ziua! Este vorba despre un teren intravilan. Mai multe detalii...



Compartimentare terenuri

Rețea

112



Ionut Poparian

1 km

Compartimentare

Distribuire anuntul pe



Adaugă mai multe

Descriere

Vând teren intravilan (purt. construct.) cu suprafață 227mc. situat în Râmnicu Sărbii, cartier Sărbii, mușumbele de la terenul...
Vizitați detaliu de www.ro

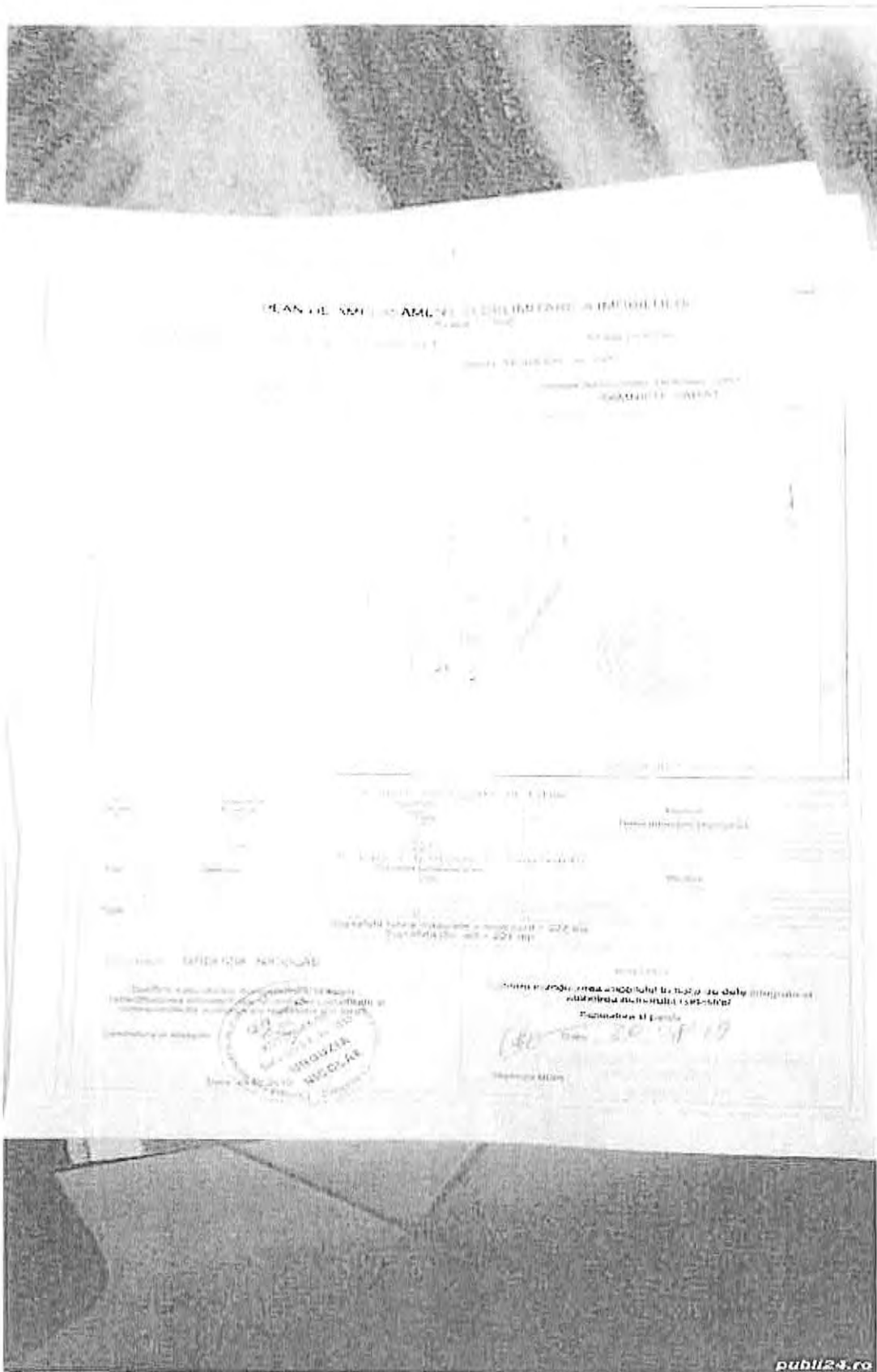
0766453320

<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

0756629948

Vand teren

Ești interesat de acest anunț? Mă poți contacta!

0756629948

Compartimentare



Descriere

Terenul este potrivit pentru a construi o casa de 4 etaje si o gradina frumoasa pentru gospodari
se afla pe Strada Bradului nr 2 peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
-strada sunt asfaltate
-disponibil de canalizare si gaze
Pentru a vedea terenul si pentru
sa.

Vezi detalii pe www.1

0756629948

A



Papalici Alexandru

1

14/11/2017



Distribuie anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Residence | Oportunitate de investiții

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586f008e7757d5f81f08e0e3874.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
Broul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32744 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	134403
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023

Cad. nr. 32744
Râmnicu Sărat

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

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

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA	
B0 Se infiinteaza cartea funciara nr. 7368 a unitatii administrative 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 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 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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B4 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
134223 / 27/10/2021 Inscrie 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;	
B6 se noteaza actualizare adresa imobil	A1
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Pagina 1 din 3

Clickare pentru informare suplimentara la adresa spaj.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

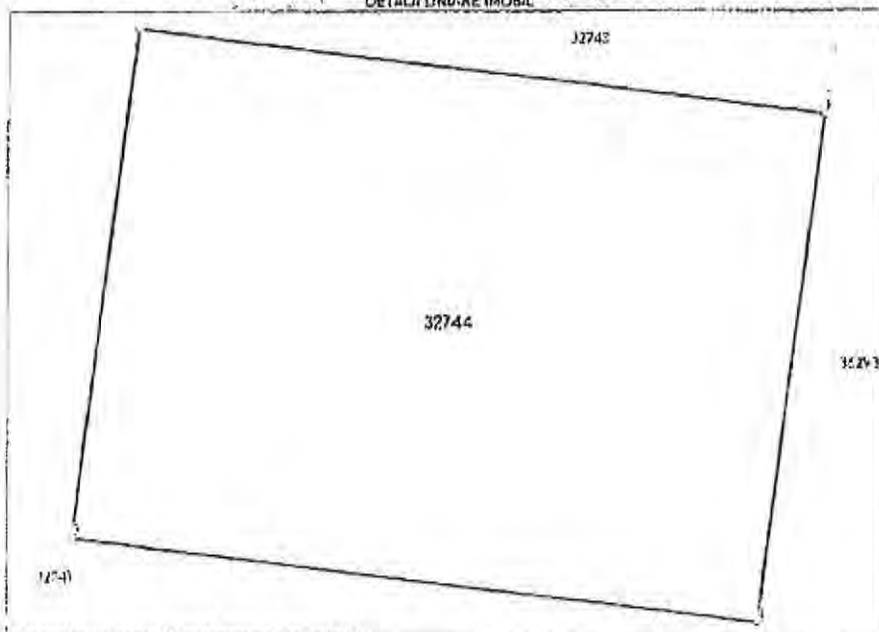
Carte Funciara Nr. 32744 Comuna/Oraş/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARÉ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafata (mp)	Tarfa	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20,0
2	3	15,0
3	4	20,0
4	1	15,0

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

Carte Funciară Nr. 32744 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau 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.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în întot. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
27/09/2023, 11:57

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

Scădeți barierele de accesibilitate la adresa sprijin@ancfi.ro

Pagina 3 din 3

Formular verificarea 1.1



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

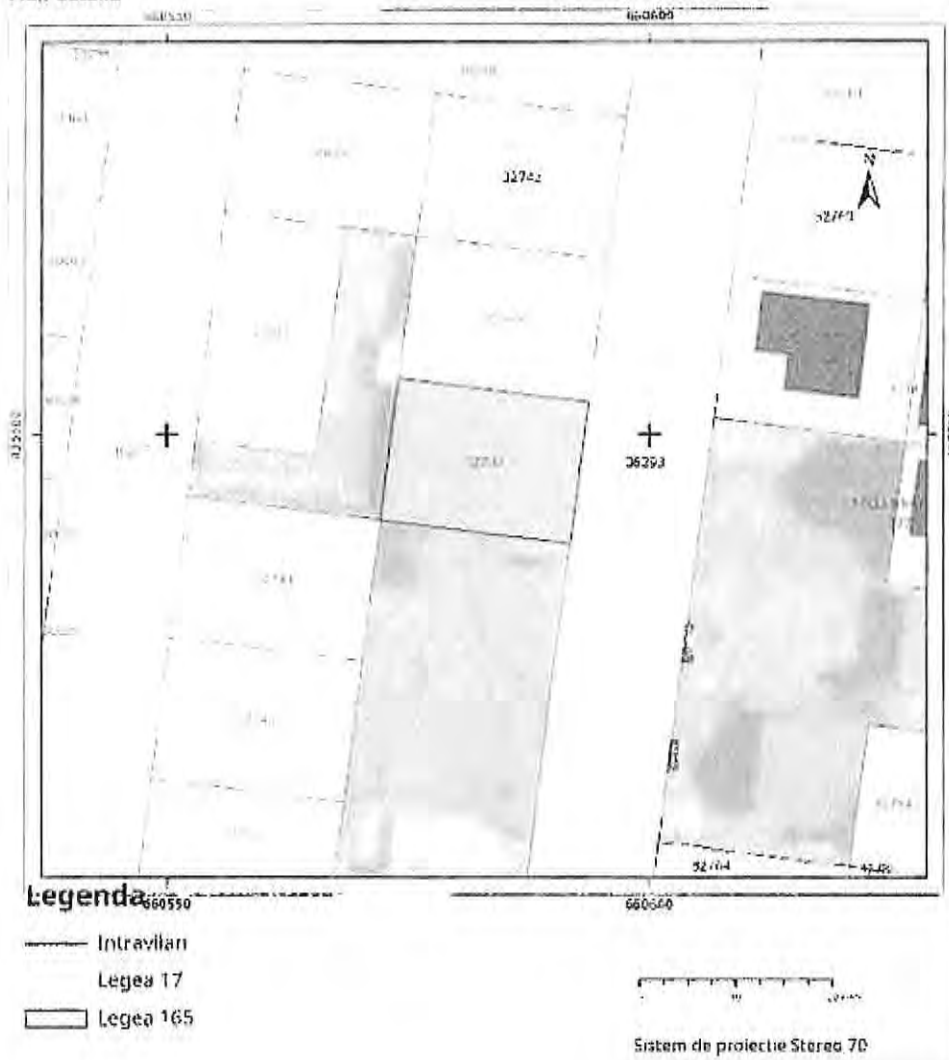


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

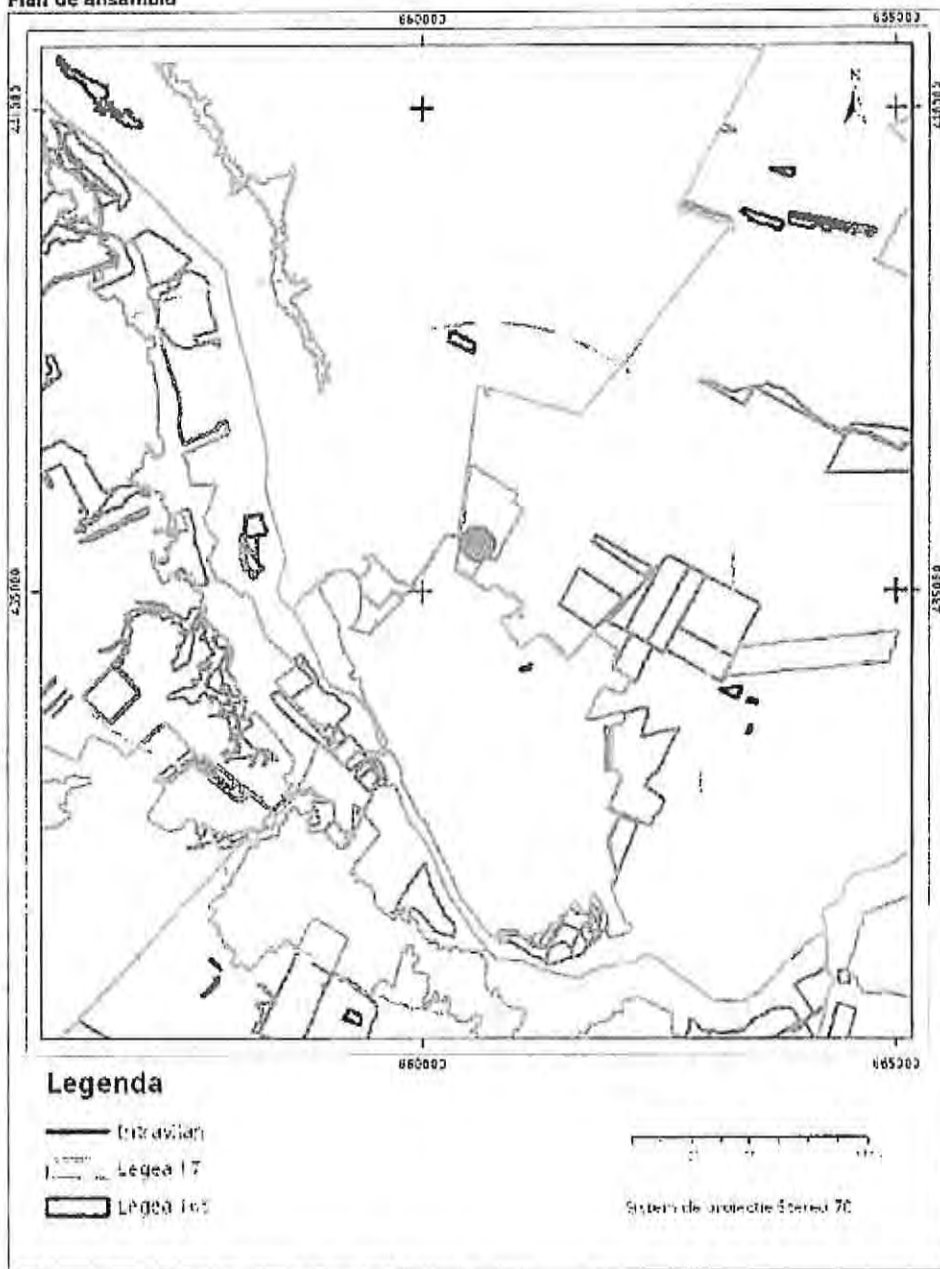
pentru imobilul cu IE 32744, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,
 Nr. 23

Nr. ordine	33203
Zona	22
Luna	00
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 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*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cristian Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63388 din 18.10.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 30 (strada Timisului, nr. 23) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau
identificat prin*) 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 P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata
prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza
P.U.Z. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local
Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
urestara; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren azobil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R.
Uia din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/2

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L13 din P.U.Z. «Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Banera Pocsani»

Permisibilitate de edificare: construirea de locuințe individuale cu maximum P+1M înălțimi în scop de construcție rezidențial, cuprinzând scolare, clădirea construită în rîndul străzii se va alinia pe liniile laterale de calcanele de pe „scopul de investiție, cu excepția cazurilor de cînt care vor beneficia fațadele spre ambele străzi spațiile necoverizate și necesarul de apă caldă și încălzire de pardoa vor fi planșate cu garzi și cu un coeficient de securitate 100 mg

Condiționari și restricții: Rîndul de edificare și pereții și construcțiile sînt de drumurile publice adiacente; terenul se aliniează la strada nou creată iar locuințele se va dispune la minimum 3 m. sînt de aliniament.

Elemente privind volumetrie și/sau aspectul: „scopul de investiție” și „scopul de investiție” cu unadbele investitinger clădirile se vor realiza în caracterul general al zonei se interzice folosirea albocimentului și a tablăi metalice pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor înălțimea maximă admisă: rîndul de înălțime max. P + 1M Hmax=10 m; Smax=100 m; POTmax=35%; CUTmax=1.05; Ecologizarea cu utilități: în clădirile denumite pe aliniament racordarea burhanților la canalizarea, înălțimea și înălțimea de subteranuri se va realiza în mod special cuprinderea regiilor și cu țevile apelor menajere în rețeaua de canalizare; bransarea la gaze electrice, gaze și telefonice vor fi realizate subteran; Circulația rîndurilor și utilitatelor și țevile necesare în zona de realizare vor asigura un acces carosabil de minimum 2,0 m lățime dintr-o echipitate publică staționarea autovehiculelor se face în interiorul străzii în conformitate cu regulile aplicabile, gaze și energie electrică; Circulația pietonilor și utilitatelor și țevile necesare în zona de realizare vor asigura un acces carosabil cu societate autorizată

Obli: „scopul de investiție” și de natura urbanistică și tehnică conexă ce vor fi avute în vedere la proiectarea documentațiilor tehnice D.T. și se vor realiza în vederea obținerii autorizației de construire/definiție vor fi elaborate și prezentate conform conținutului sîndului din anexa nr. 1 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în special în referința de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corectivitate cerințele tehnice aplicabile stabilite de proiectanți și prezente în proiect conform H.C. nr. 425/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și autorizare tehnică de calitate a proiectelor a proiectelor lucrărilor și a construcțiilor, completarea și actualizarea documentației tehnice și planșelor în baza Legii nr. 10/1995 și în conformitate cu prevederile privind distanța minimă între construcții a rețevierilor și distanțelor minime între construcții la amplasarea construcțiilor față de construcțiile vecine se vor realiza conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil și vor respecta regulile de autorizare date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 înregistrarea spre edificare și în conformitate cu cea spre linie laterale și realizarea în rîndul, înălțime maximă 2,0 m înălțimea minimă și înălțimea este obligatoriu pentru distanțele date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 849/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil și vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 - în (1) și art. 17 alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind mecanismul european a clădirilor documentațiile tehnice vor fi însoțite de dovada unei licențe profesionale la Ordinul Arhitecților din România emisă în baza H.C. nr. 425/2005 pentru situațiile care se referă la documentațiile de proiectare din P.U.Z. „Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Banera Pocsani, beneficiarul va avea în posesie un alt certificat de urbanism în scopul elaborării proiectului și realizării unei documentații de urbanism tip P.U.Z sau P.U.D care va prezentate susținătoare autorității directe în investițiilor conform prevederilor Legii nr. 50/2001 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și urbanismului urbanistic”

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru: Intrucât:
PERMISUL INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform prezentei solicitantului, formulat în cerere.
 Certificatul de urbanism nu face obiect de autorizare de construire/definiție 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/definiție - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului;

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI RIZALU nr. Sîndul Sava de la 1/13/2012, în baza Legii 1200/12

În aplicarea Directivelor Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificarea 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 90/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a consulta și analiza și se decide, după caz, încadrarea/încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, proiectarea de emiteră a certificatului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a certificatului 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 scopul rezultatelor consultării publice, în aceste condiții.

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

În urma evaluării inițiale a calificării 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 mecanismul centralizării pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism este în procesul de emiteră a certificatului de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri: _____

alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA gaze naturale - Distrigo: SUD Retele Bucuu _____
 canalizare - SC Compania de Apă SA telefonizare - Orange Comunicații
 alimentare cu energie electrică - SDE Bucuu salubritate - SC RER Ecologie Service SA
 alimentare cu energie termică transport urban - SC TUC SA Rm. Sireu

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Bucuu protecția civilă - ISU Bucuu sănătatea populației - DSN Bucuu

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 D) 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)
Vargyas-I. N. / I. Manuela

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

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta 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 _____,

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

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

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritel nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.5 / 21.10.2023

65.301
27.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 25, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.10.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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



Handwritten signature of Mihai-Enigel Mihaila.

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		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		12.900 EUR 64.157 LEI
Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate		Considerat deplin
Scopul evaluării / tip de valoare estimata		Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului
Sarcini înregistrate		Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132592/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii 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		
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. 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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.
Tipul valorii estimate	<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 Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</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 Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230</p>

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

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132592/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența

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

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

Ipoteze semnificative speciale

Tipul raportului

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conformitatea evaluării cu SEV

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 132592/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32742; la V- nr cad neidentificat, la S- nr cad 32744, La E- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau, nr. cadastral 32743, înscris în CF 32743, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

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;

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

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ☞ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - ☞ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
 - ☞ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ☞ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ☞ **Forma si deschidere :** dreptunghiulara, D = unilaterala: 15 ml la str. Timisului
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidentiale), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiale, 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 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 mulțime 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 în piața cautând diversificarea proiectelor lor viitoare.

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

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderată, în ușoară creștere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe 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 participațiune (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.

EVOLUȚIA PREȚURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar acestea nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. 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 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, suprafața, acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

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

12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurs următoarele patru etape principale:					
1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate					
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 25, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani str. Oitului, 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 obtinute prezentului raport, PrinScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	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
Margia de negociere din piata specifica (%)	15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantiun ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €/mp	-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
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare	Repartitoare
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREAJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun 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. 25, Jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Otului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Surbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferoara	locatie similara
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuantiun 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
Cuantiun ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuantiun ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuantiun ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun 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
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun 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
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuantiun 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. aducerea la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantiun ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantiun 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
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	, echivalent a	64.157 lei

*Conform GEV 630/Art. 53, selectarea celui mai apropiat Valora este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata

Curs valutar EUR:

dupa data, iulie a economiei de proprietatea subiect & asupra pretului carei s-au efectuat cele mai mari ajustari.

4,9734 lei/€



Mihail Enigle

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATEI CORECTE

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII CURENTE / TRANZACȚIE			
Ajustări în vederea tipului curent comparabil utilizat în scopul evaluării terenului, și a ajustării un preț estimat din valoarea de piață, în funcție de caracteristicile și aspectul fizic al terenului comparabil și al terenului evaluat.			
AJUSTARI PENTRU TRANZACȚIONARI			
Nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de caracteristici fizice și funcționale în scopul comparării terenurilor, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat în punct de vedere al caracteristicilor de comparație specific tranzacționării.			
AJUSTARI PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pentru diferențele de reguli de zonare și potențial, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale proprietăților de evaluat. Ajustările referitoare la caracteristicile de poziționare în zonă sunt aplicabile în cazul în care acestea sunt diferite de cele ale terenurilor de evaluat în ceea ce privește localizarea și accesul la servicii și facilități locale, cum ar fi școli, spitale, magazine, servicii de transport public, etc.			
Co. A	Min. Rahmetu Sarai, cartier Baraona Focșani, str. Otului, nr. 18 - localitate m. Buzău	Co. B	Min. Rahmetu Sarai, cartier Baraona Focșani, str. Terenului - localitate m. Buzău
Co. C	Min. Rahmetu Sarai, cartier Baraona Focșani, str. Otului, nr. 21A - localitate m. Buzău	Co. D	Min. Rahmetu Sarai, str. Bradului, nr. 2 - localitate m. Buzău
Ajustările aplicate reprezintă atât o pierdere de amplitudine, cât și o pierdere de potențial de amplasare în funcție de caracteristicile de poziționare în zonă ale terenurilor comparabile și ale terenului evaluat.			
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPERAȚIE			
Ajustările pentru diferențele de suprafață sunt aplicate în cazul în care diferențele de suprafață sunt semnificative și influențează valoarea de piață. În cazul în care diferențele de suprafață sunt semnificative și influențează valoarea de piață, se aplică ajustări pentru diferențele de suprafață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de suprafață dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul
Ajustările pentru diferențele de suprafață sunt aplicate în funcție de diferențele de suprafață dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
AJUSTARI PENTRU ÎNSTRUMENTAȚIA (DREPTUL TERENULUI)			
Comparațiile sunt realizate în cadrul terenurilor comparabile și al terenului evaluat, astfel încât să nu fie necesare ajustări pentru diferențele de instrumentație.			
AJUSTARI PENTRU ANTECEDENȚII DE TEREN			
Ajustările pentru diferențele de antecedente de teren sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de antecedente de teren care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de antecedente de teren dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	terenul este liber	Co. B	terenul este liber
Co. C	terenul este liber	Co. D	terenul este liber
AJUSTARI PENTRU TITLURI DE PROPRIETATE			
Ajustările pentru diferențele de titluri de proprietate sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de diferențele de titluri de proprietate care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de titluri de proprietate dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	terenul este liber	Co. B	terenul este liber
Co. C	terenul este liber	Co. D	terenul este liber
AJUSTARI PENTRU TITLURI DE PROPRIETATE			
Ajustările pentru diferențele de titluri de proprietate sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de diferențele de titluri de proprietate care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de titluri de proprietate dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	terenul este liber	Co. B	terenul este liber
Co. C	terenul este liber	Co. D	terenul este liber
AJUSTARI PENTRU UTILITĂȚILE DE PROPRIETATE			
Ajustările pentru diferențele de utilități de proprietate sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de diferențele de utilități de proprietate care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de utilități de proprietate dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	terenul este liber	Co. B	terenul este liber
Co. C	terenul este liber	Co. D	terenul este liber
AJUSTARI PENTRU FORMĂ ȘI ÎNSTRUMENTAȚIE			
Ajustările pentru diferențele de formă și instrumentație sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de diferențele de formă și instrumentație care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de formă și instrumentație dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	terenul este liber	Co. B	terenul este liber
Co. C	terenul este liber	Co. D	terenul este liber
AJUSTARI PENTRU CANTITATEA DE ADJUCĂȚARE ÎN STUDIUL DE TEREN CONSTRUIE			
Ajustările pentru diferențele de cantitate de adjucățare în studiul de teren construit sunt aplicate în cazul în care terenurile comparabile și terenul evaluat au fost afectate de diferențele de cantitate de adjucățare în studiul de teren construit care influențează valoarea de piață. Ajustările sunt aplicate în funcție de diferențele de cantitate de adjucățare în studiul de teren construit dintre terenurile comparabile și terenul evaluat.			
Co. A	nu este cazul	Co. B	nu este cazul
Co. C	nu este cazul	Co. D	nu este cazul

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/pLLoz1gSdvBmNy9y6>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

0767764500

Suna mi s-a interesat de oferta
dumneavoastră. Ce este valabil?

Comenzi (0)

7

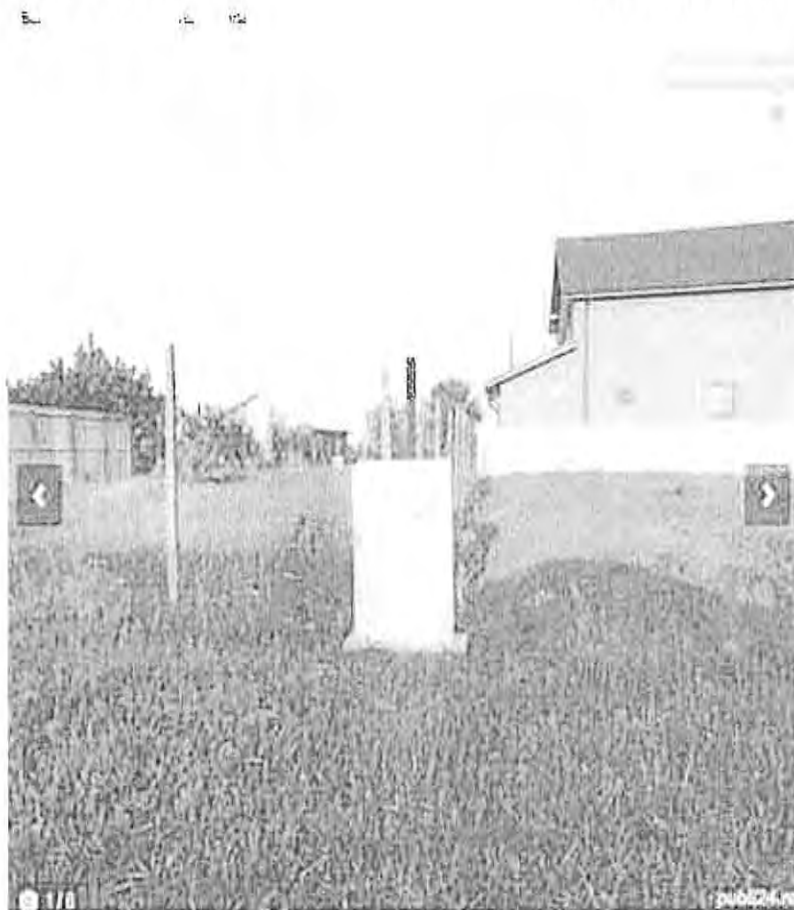
Vizualizări: 567

Recomenzi

Valentin



Distribuie anunțul pe



Descriere

Proprietar vand teren situat Râmnicu Sărat, cartier biserica Focșani, vizavi de stația petrol Peceni și Otocul nr 18 | 100 m teren cu apă bica. Terenul are toate actele în regulă și include casa și gardul autoconstruit construit. Suprafața 300 m. teren. Gaze înalte și apă caldă. Apa - Canal și curent electric poartă

Vezi detalii pe www.111.ro

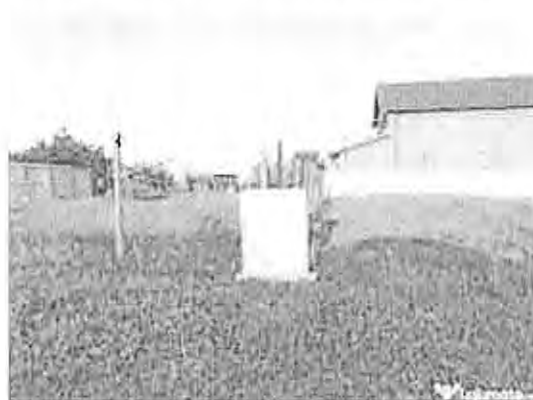
0767764500



https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare /de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/anunt/ teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791_d_9i1ffi29f6858_.html

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

Foto din anunt



Comparabila teren B

✕ ID #6490125

+

Râmnicu Sărat (BZ)
24 ZILE PE PIATA 17.10/2022

+

-

100 000 €

Preț cerut

Teren intravilan 600mp

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

Localitate

Râmnicu Sărat (BZ)

Tranzacție

Vânzare

Tip proprietate

Teren intravilan

ntreținut

22.000.000

Etichetă

11.11

Proprietar

+40 737 967 155

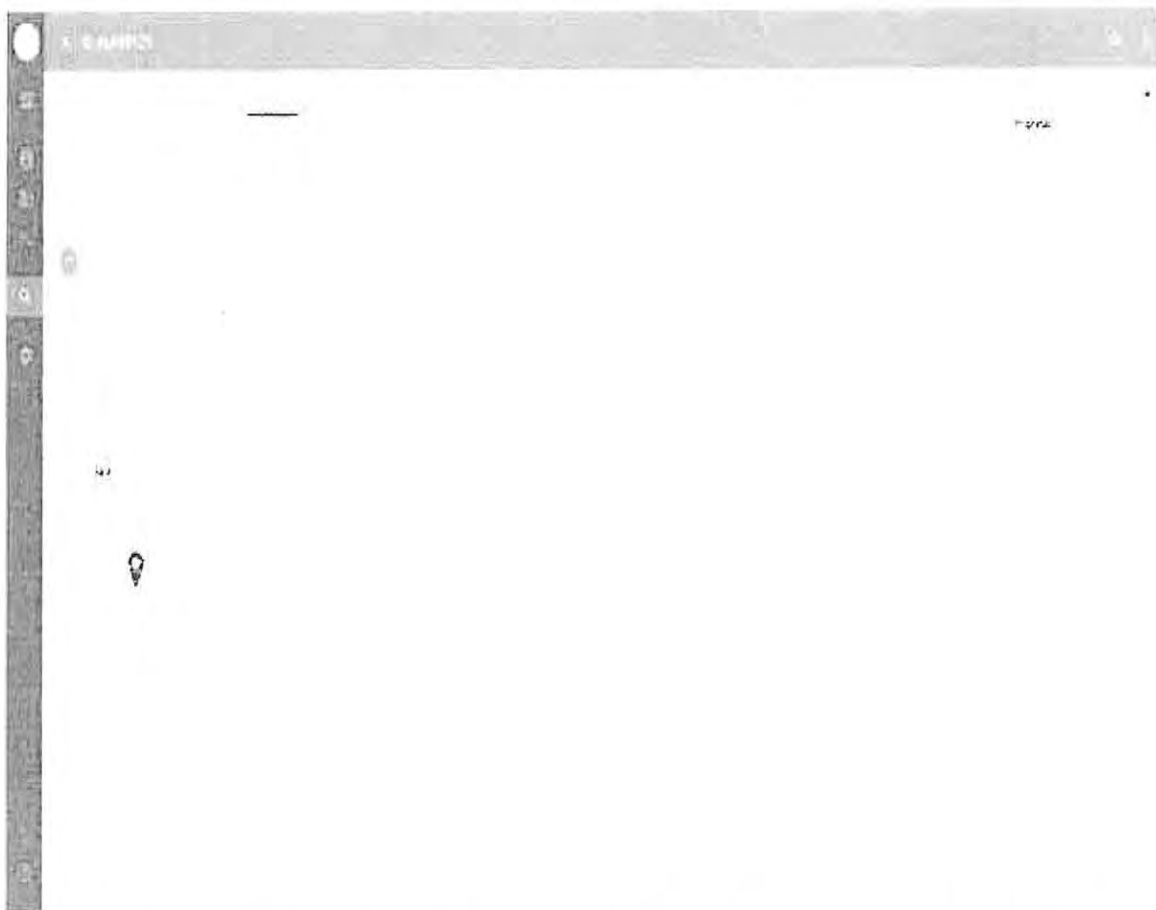
☎
📱

Adaugă la contacte

Catalin

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDeJ4bv.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

0706433520

Buni, ma intereseaza oferta
Distribuita pe este cu abilitate

?

Compartiment de vânzare

?



Ionut Poparian

Compartiment de vânzare

Distribuiți anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan cu utilitate constructiva si strada 227m. situat in Râmnic Sarbilor cartier Sarbi nu mult de departe de strada
Vand distanțe exacte

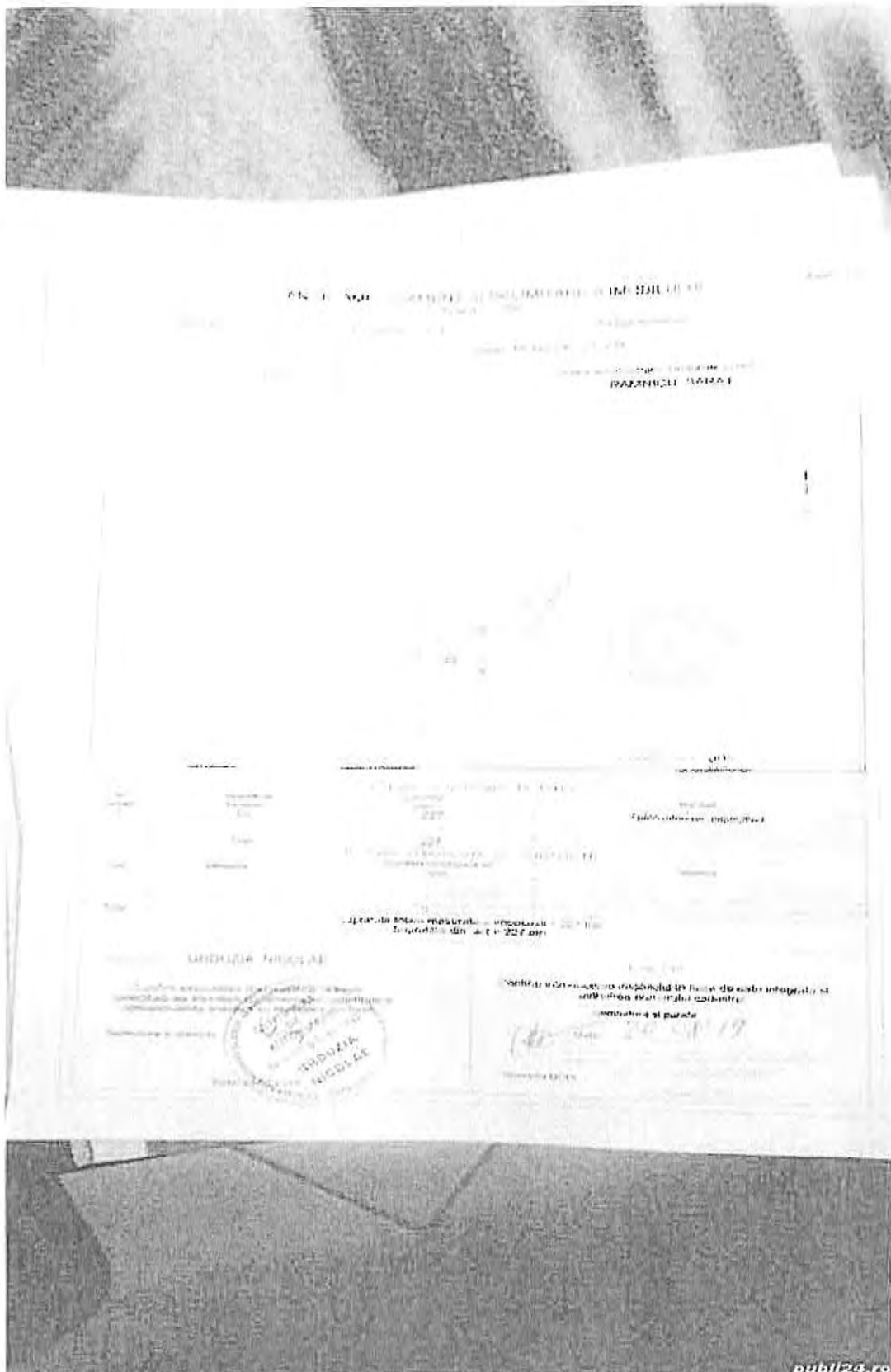
0706433520

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenui/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





publ24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

terenu este mutat bun drept si cominu o casa de d avee o scola si o gradina dintruna partru gospodari
 se afla de strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
 utilitati sunt instalate
 raspunde de cadastrare si acte
 Pentru a vedea poze sau sunati la
 bu.

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

0786529943

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f8108e0e3874.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

0786529943

Suna ma intereseaza oferta dumneavoastra. Me este ok.ubia?

0786529943

Compartiment: Imobiliare

6/4



Papacici Alexandru

Urmareste

10000



Distribuie articolul pe



700 Vile Și Apartamente

Amber Forest | Oferta de pret

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32743 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132592
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod unitate	01010101



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 7367

Nr. cadastral vechi: 6163

TEREN intravilan

Adresa: In nr. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Str. Timișului, Nr. 25, Jud. Buzău

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
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de SNPA MARIN FLORICA SI DUMITRAȘCU CRISTINA ELEANORA	
B0 Se înființează cartea funciară nr. 7367 a unității administrativ-teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5008 din cartea funciară nr. 7093 a aceleiași unități administrativ-teritoriale, dobândit prin fără titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (Protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/3 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 fără titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (Protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cotă actuală 1/3 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 fără titlu	A1
100632 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură stradala și adresă nr. 27, din 09/07/2021 emis de Primăria Râmnicu Sărat;	
B5 se notează actualizarea adresei imobilului; strada Timișului nr 25	A1

C. Partea III. SARCINI

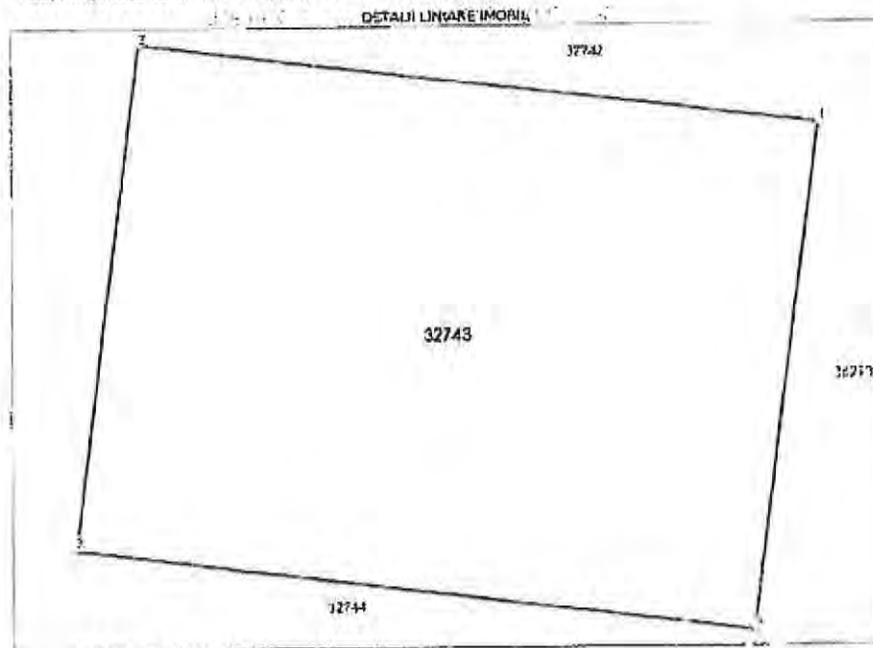
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 32743 Comuna/Oraş/Municipiu: Râmnicu Sărat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp) ¹	Observatii / Referinta
32743	300	

¹ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. Cn	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	300	-			

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment m (m)
1	2	20.003
2	3	14.964
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.

Carte Funciară Nr. 32743 Comuna/Oraș/Municipiu: Rânnicu 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, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras. Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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,

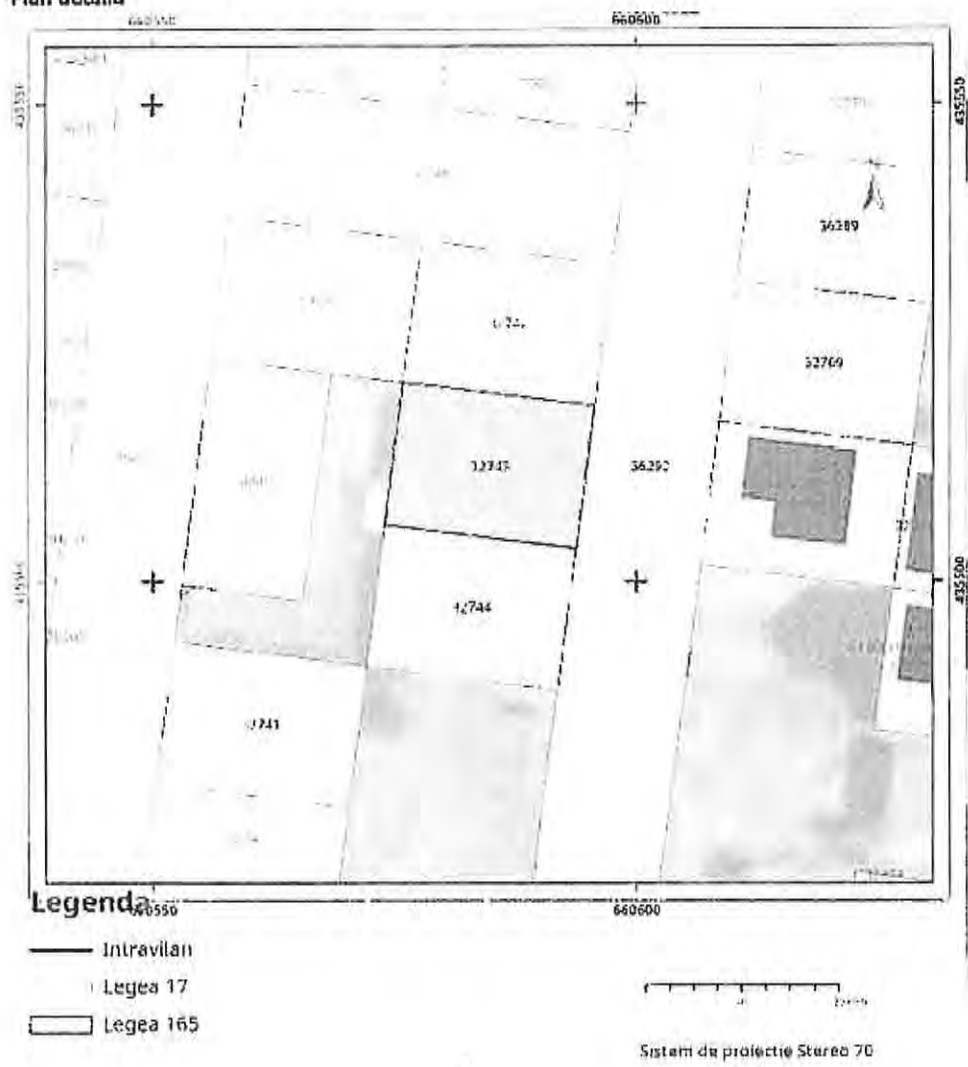
27/09/2023, 11:51



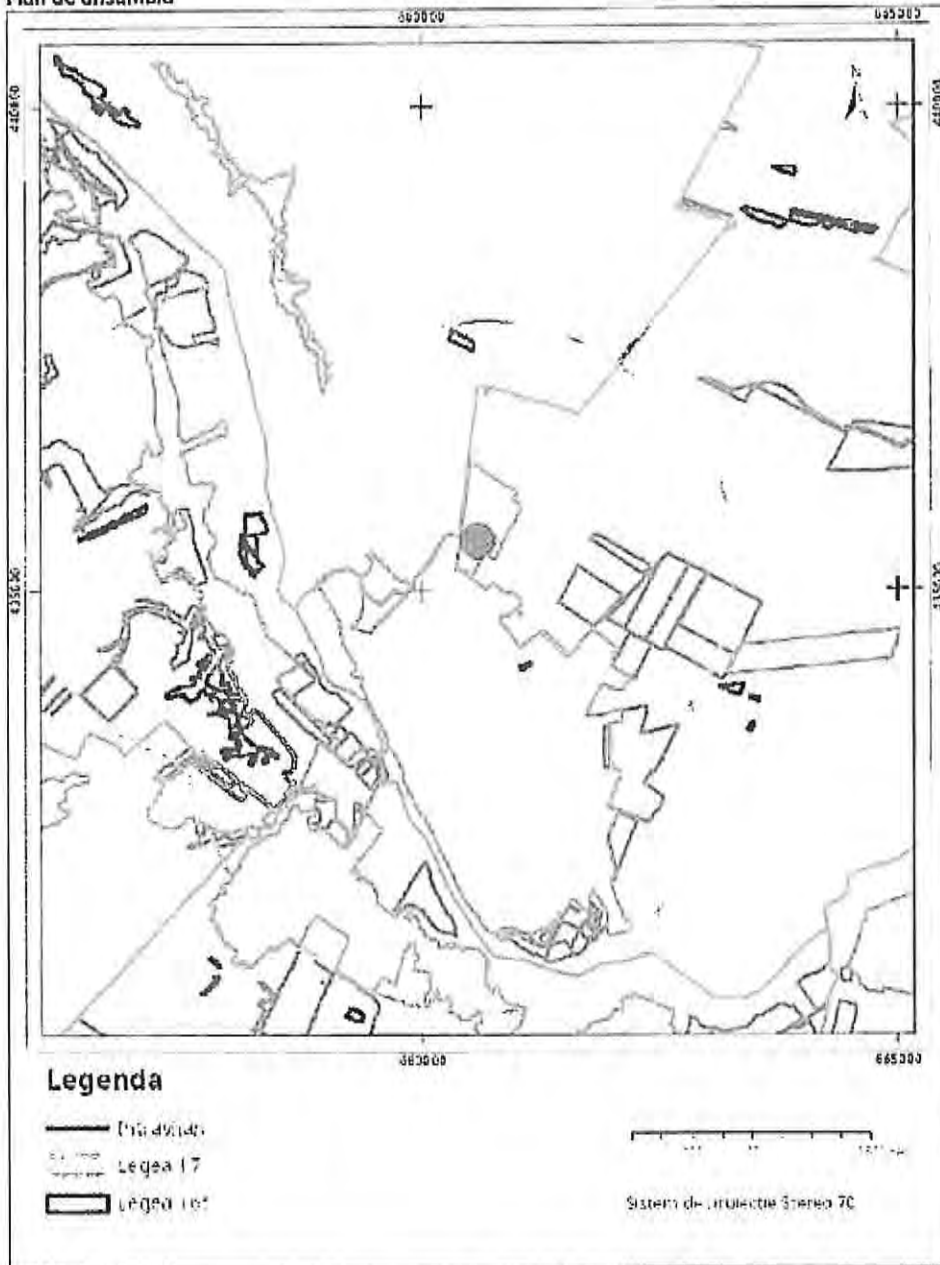
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare  30159846356	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL		Nr. carte	143312
	pentru imobilul cu IE 32743, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului, Nr. 25		Lot	10
			Anul	2021

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 □

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*) 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 Balescu 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 Istrada 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 deţinut 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 1.7.8.1.1. In din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

19

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1a din P.U.Z. «Reface și Extindere P.C.Z. cartier Bariera Focșani»:

Figurațiunile și descrierile constructive de bază ale obiectelor de construcție sunt în de conformanță cu: Normele tehnice de proiectare și execuție în construcțiile civile și industriale în rezin (stabilite în conformitate cu limitele tehnice de construcție de pe parcelele înscrise), cu excepția celor de colț care vor întocbi planșele spre așchile strazii în funcție de necesități și necesitățile de vedere și iluminare de stradă sau în funcție de zona în care se află și de valoarea terenului.

Construcțiile și rețeaua de alimentare a terenurilor și construcțiilor sunt în funcție de proiecte tehnice și planșe de execuție care trebuie să fie în conformanță cu planșele de execuție din studiul de fezabilitate și să se realizeze în conformanță cu planșele de execuție.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Elementele proiectului volumetric al obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii sunt în conformanță cu planșele de execuție și sunt în funcție de proiectele generale și de planșele de execuție de bază ale obiectelor de construcție și ale spațiilor de servicii și de servicii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarării pentru încheierea:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIULUI/TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743

- *) Se poate emite certificatul de urbanism conform cererii solicitantului, formulată în scris.
- Certificatul de urbanism nu este loc de autorizare de construire/destinarea și nu conferă drept de a executa lucrări de construcții.
- *) **OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**
- In scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desfășurare a construcțiilor se va adresa autorității competente pentru proiectarea executării:
 - MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE / AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU Protecția Mediului / AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU Protecția Mediului / BURELAU, nr. Strada Șosele de la Buzău, nr. 3, Buzău, 60512005.**
 - În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva BIA) 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 planșelor de execuție și programe în legătură cu mediul și mediul, cu privire la participarea publicului și necesul la justiciu, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligată de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a solicita 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 emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea competentă publică competentă.
 - În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formării unei părți de vedere oficială cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceste condiții:
 - După emiterea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului și stabilirii 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 proiectul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
 - În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a solicita acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la realizarea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
 - În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a solicita în scris la autoritatea administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțita de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren, sit sau construcții, sau, după caz, extractul de plan cadastral actualizat la zi și extractul de carte funciara de înlocuire 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, elaborează de către efective tehnice de specialitate, însoțită și servită de studii 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):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă - SC Comenta de Apa SA	<input type="checkbox"/> gaze naturale - Distribuțor Sud-Est de Gazuri SA	<input type="checkbox"/> Alte servicii esențiale: _____
<input type="checkbox"/> canalizare - SC Comenta de Apa SA	<input type="checkbox"/> telecomunicații - Orange Communications	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - SDE SA	<input type="checkbox"/> salubritate - SC MRF Distribuție Servicii SA	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Bus Săuș	
 - d.2) avizul și acordul privind:


<input type="checkbox"/> securitatea la incendii - ISU București	<input type="checkbox"/> protecția civilă - ISU București	<input type="checkbox"/> sănătatea publică - DSP București
--	---	--
 - d.3) avize/consențuri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale autorităților descentralizate ale societății (copie):
 - _____
 - _____
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
 - _____
 - _____
- e) punctul de vedere/avizul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Literele D și E 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
- f) Documentele de planșă ale următoarelor sexe (copie)

Prezentul emite/aviz de urbanism este valabil până la _____ luni de la data emiterii.

PRIMAR****
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)
Cirjan Maria Valeriu

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR
 (numele, prenumele și semnătura)
Vargha Andrii Marius

ARHITECT SEP ****
 (numele, prenumele și semnătura)
Fodorășcu 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 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 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:

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

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

**2) 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.

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr raport: 27.6 / 21.10.2023

65302
27.10.2023

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

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT										
Data raportului	21.10.2023										
Data inspecției	21.10.2023.										
Data evaluării	21.10.2023										
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772										
Tip proprietate	Teren Intravilan										
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau										
Cod postal	125300										
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani										
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii										
Acces	din str. Timisului si str. Bistritei										
Deschidere	15 ml la str. Timisului si 20 ml la str. Bistritei										
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafața 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	12.900 EUR	64.157 LEI									
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.										
Dreptul de proprietate	Considerat deplin										
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului										
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132611/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.										
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%; text-align: center;">1785</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">public</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">IAR APOI PRIN</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Str. Timisului si str. Bistritei</td> <td style="text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="text-align: center;">public</td> </tr> </table>		1785	Drum asfaltat	public	IAR APOI PRIN			Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public
1785	Drum asfaltat	public									
IAR APOI PRIN											
Str. Timisului si str. Bistritei	Drum pietruit	public									
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-										
Mentii	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.										
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-										



Mândricel

2. Declaratia privind evaluarea

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

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

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



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 30, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32770 (nr vechi 7394), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32770 (nr vechi 6188).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132611/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat flecare 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 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.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, în lipsa clientului/destinatarului.</p> <p>Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale cladirilor.</p>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132611/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor 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, această

- ✓ 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 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:

P 85	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Str. Timisului și str. Bistritei	Drum pietruit	public
----------------------------------	---------------	--------

- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă –la limita
 - Rețea urbană de apă: existentă –la limita
 - Rețea urbană de termoficare: inexistentă
 - Rețea urbană de gaze: existentă –la limita
 - Rețea urbană de canalizare: existentă –la limita
 - Rețea urbană de iluminat stradal: existentă
 - Alte observații: -
- Conform Certificatului de urbanism nr. - se certifica:

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul/terenul este situat în intravilanul municipiului Râmnicu Sărat
Imobilul/terenul este definit cu drept de proprietate de către Autoritatea Locală Râmnicu Sărat
 Includerea imobilului în lista monumentelor istorice sau în cea a monumentelor de arhitectură nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatie stabilita prin documentatiile de urbanism: zona de locuinte unifamiliale conform Titlului de Proprietate nr. 102/1991
L.H. din 01.02.2010 nr. 1879 privind autorizarea documentelor de urbanism emise anterior prezentei Legi

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații despre Planul Regulamentului Local de Urbanism al U.T.R. L.H. din 01.02.2010 nr. 1879 privind autorizarea documentelor de urbanism emise anterior prezentei Legi, cu modificările și completările ulterioare, care este în vigoare în prezent:
Regulamentul este în vigoare în prezent. Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent. Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent. Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent.
 Planul Regulamentului Local de Urbanism al U.T.R. L.H. din 01.02.2010 nr. 1879 privind autorizarea documentelor de urbanism emise anterior prezentei Legi, cu modificările și completările ulterioare, este în vigoare în prezent. Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent.
Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent. Titlul de Proprietate nr. 102/1991 este în vigoare în prezent.

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și taxele

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

✓ -

5. Analiza datelor

Analiza pieței imobiliare

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

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

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

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

ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN SAȘI PAȘI

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii Imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = bilaterală; 15 ml la str. Timisului și 20 ml la str. Bistritei
- **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 proprietati nivelul cererii solvabile a înregistrat o stagnare, evoluția fiind antrenată de efectul COVID-19.

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

Cererea

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

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

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

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

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

În timp ce mai tot interesul pentru rezidențial este legat de București, există apetit în creștere în orașele regionale dinamice pentru proiecte rezidențiale; remarcăm 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 diferitele părți ale țării intră 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 dezechilibru. Dezvoltatorii activi încep să se gândească la proiecte noi în București (în special în zone foarte atractive). În plus, unii încep să se gândească că până vor finaliza un proiect în 3-4 ani – dacă luăm în considerare cumpărarea unui teren, obținerea tuturor aprobărilor necesare, construindu-l efectiv – scena birourilor din București se va fi stabilizat și se poate confrunța chiar cu o lipsă de spații având în vedere ultimele întârzieri ale proiectelor sau chiar amânarea altora.

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

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

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

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

- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** 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:** în principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbari. De exemplu, asociatiile in participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat multi 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 tranzactii 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 crestere în contextul administrativ actual – până la 15- 20% fata de ultimul an.

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

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

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



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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună
utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații: -

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

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

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil	CRITERII CMBU			Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
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:

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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 (motivatie), 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 afectată de T.V.A.

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

Metoda comparatiei directe = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul *criteriul adecvării* am 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.



Măndricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

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. 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, amolarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune colectarea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări înscrupate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu datele informațiilor verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
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	300 mp
Preț oferta/vânzare (€/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
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 Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timșului, nr. 30, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timșului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie simibara
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	300 mp
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trociure etc)	pletruit	pletruit	pletruit	pletruit	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
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (într-un fiș 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 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 €/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. Timișului, nr. 30, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 33A	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, 2 deschideri	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	nergulata, 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%	75%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,9 €/mp	13,4 €/mp	4,7 €/mp	8,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43,4 €/mp	41,9 €/mp	43,4 €/mp	42,5 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	42 €/mp	43 €/mp	43 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,9 €	13,4 €	9,7 €	11,9 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		2%	47%	29%	35%
Numarul de ajustari (buc.)		1	2	2	2
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	, echivalent a	64.157 lei

*Conform GBV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobilului (Co. A), care este cea mai apropiata de valoarea reala, fiind si oconomy de proprietatea subiect si asupra pretului carei s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:

4,9729 lei/€



Mandricea

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIILOR DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILILOR - DIFERTA / TRANZACTIE			
Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt diferite de vânzare sau tranzacție, și a adunat un preț estimat de vânzare și a dobândit telefon cu fiecare dintre cele trei și a înțeles fiecare proprietate comparabilă			
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII			
Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pe nici un din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specificate tranzacționării.			
AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE			
Ajustările pe localizare, de regulă exprimate procentual, se referă atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările referă la creșterea sau scăderea sa în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate atunci unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.			
Co. A	Mun. Ramnicu Sarai, cartier: Bariera Focșani, str. Chibului, nr. 78 - locație similară	Co. B	Mun. Ramnicu Sarai, cartier: Bariera Focșani, str. Terasului - locație similară
Co. C	Mun. Ramnicu Sarai, cartier: Sarbu, str. Marbor, nr. 23A - locație inferioară (15 M)	Co. D	Mun. Ramnicu Sarai, str. Bradului, nr. 2 - locație similară
Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate comparabilă într-o zonă mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.			
AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observării corecturilor în cadrul imobilelor, există diferențe de suprafață pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc că ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care este de dimensiuni diferite față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:			
Co. A - nu necesită ajustări		Co. B, cu suprafața mai mare, primetere o jutare de 45%	
Co. C - nu necesită ajustări		Co. D, cu suprafața mai mare, primetere o jutare de 10%	
Având, pentru suprafața și în aplicat ajustări comp. B, D, din cauza din analiza pe suprafață specifică a terenului (regulă) diferențele de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.			
AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI			
Comparabilele utilizate au CMBU similară (potravni) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.			
AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL EXTERIOARE			
Ajustările pentru amplasament se referă la caracteristicile care se realizează în jurul terenului care influențează valoarea terenului și care sunt diferite de cele ale proprietății comparabile și care influențează valoarea. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorită tipului de drum de acces către aceasta.			
Co. A	pețrit - similar	Co. B	pețrit - similar
Co. C	pețrit - similar	Co. D	ajutat - superior (5%)
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF			
Amplasamentul pe teren este diferit datorită reliefului și caracteristicilor fizice. Pentru a elimina orice potențială diferență de valoare datorată diferențelor de amplasament, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.			
Co. A	drept - similar	Co. B	drept - similar
Co. C	drept - similar	Co. D	drept - similar
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor etice din poza specifică, referitoare la efectul pe care îl are suprafața terenului, referențial la relieful terenului comparabil și al proprietății subiect.			
AJUSTARI PENTRU UTILITATEA DISPONIBILĂ			
Prezența utilitatilor și servicii este deosebit de importantă și influențează valoarea terenului și amplasamentului. În general utilitățile sunt asigurare publică și atunci când acestea lipsesc și se creează o nevoie de utilități unor sisteme de utilități chiar pe amplasamentul în sine, pot fi deosebit de importante, de exemplu în cazul în care, utilizarea altor tipuri de echipamente (fotografare, funcționarea cu alte resurse (pom, pelt, etc. GPL etc), sau conducerea vehiculelor etc.). Toate aceste utilități conduc la creșterea la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o cerință suplimentară. Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, este preferabil să fie incluse în amplasament, este posibil să fie în funcție economic, participanții pe piața vor percepe aceste utilități ca pe o cerință pe care trebuie să o aibă și să 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 a fost stabilit pe baza observațiilor etice din poza specifică, referitoare la efectul pe care îl are suprafața terenului, referențial la relieful terenului comparabil și al proprietății subiect.			
AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE			
Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dintr-un planșer: terenurile cu suprafață proprietății imobiliare vor fi afectate cu o scădere sau creștere. Diferențele în suprafața terenului și în teren rezultă adesea dintr-o măsură aleasă, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost înlocuite tendințele de valori atunci când acesta este în funcție de suprafața terenului (forma/țesătura) diferă de cele ale subiectului. Tendințele de valori pot fi observate prin studiul statistic de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.			
A	regulată, 1 deschidere - inferior (2%)	B	regulată, 1 deschidere - inferior (2%)
		C	nergulată, 1 deschidere - inferior (12%)
		D	regulată, 2 deschiduri -
Nivelul ajustării a fost stabilit pe baza observațiilor etice privind tendințele de valori în cazul variației de terenuri cu dimensiuni diferite.			
AJUSTARI PENTRU CHERTELE DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIT			
Anunciul de construcție nu contribuie la valoarea terenului a proprietății, de obicei, se recomandă dimensiunile în cele mai multe cazuri, costul construcției și terenul este o preț care se vede din valoarea amplasamentului.			
Aadar, nivelul ajustării este cont de costurile necesare scaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demobile.			
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 află 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

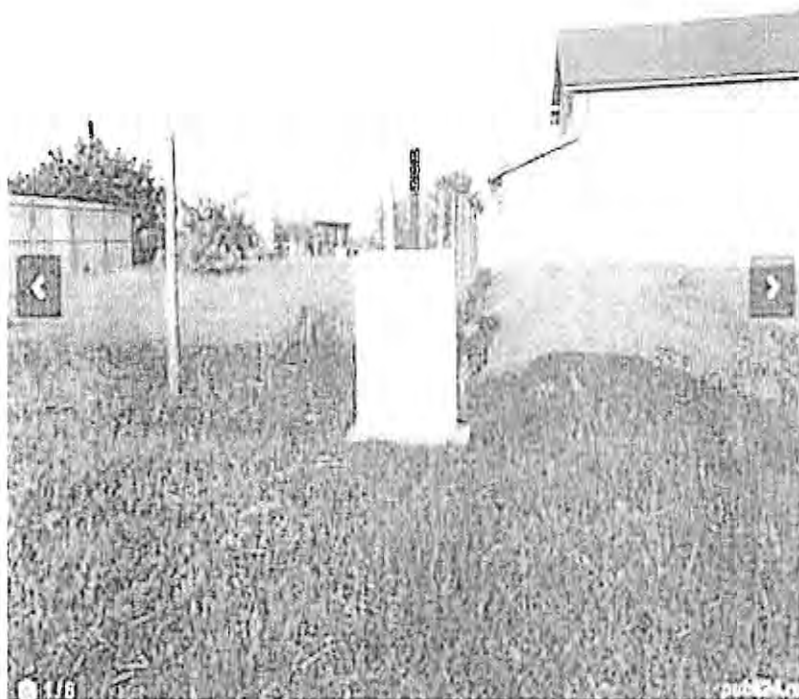
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/ZtFqz4GRJ1csZxQ56>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

50 E/MP



Descriere

Proiect vand teren situat în strada Sarat din cartierul Focsani - Zonă de stație peșce Peștera de Otova nr 18/100 m teren cu tot felul de utilități, teren are toate utilitățile în regulă și proiect casa + gard, autorizația construcție. Suprafața 300 m² Utilități: Gaze trase la poartă, Apă + Canal, curent electric poartă

Vezi descrierea completă

0742764500

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri- teren-intravilan/ anunt/ teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791?d:911ffi29f6858>

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

Publicat în 14.05.2024

Bună! Mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Compartă acest anunț

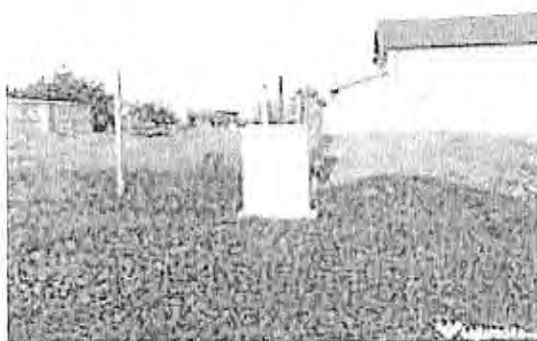
Facebook

WhatsApp

WhatsApp

Distribuie anunțul pe

Foto din anunt



Comparabila teren B

←
10/10/2022/10/10/2022
+

Râmnicu Sărat (BZ)
124 ZILE PE ÎNĂLȚĂ - 17/10/2022*

+

100.000 €


10/10/2022

Teren intravilan 600mp

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

15.10.2022

Râmnicu Sărat (BZ)



Proprietar

+40 737 967 155

Adauga la contacte

Catalin

+

+

Tranzactie: Vânzare

Tip proprietate: Teren intravilan

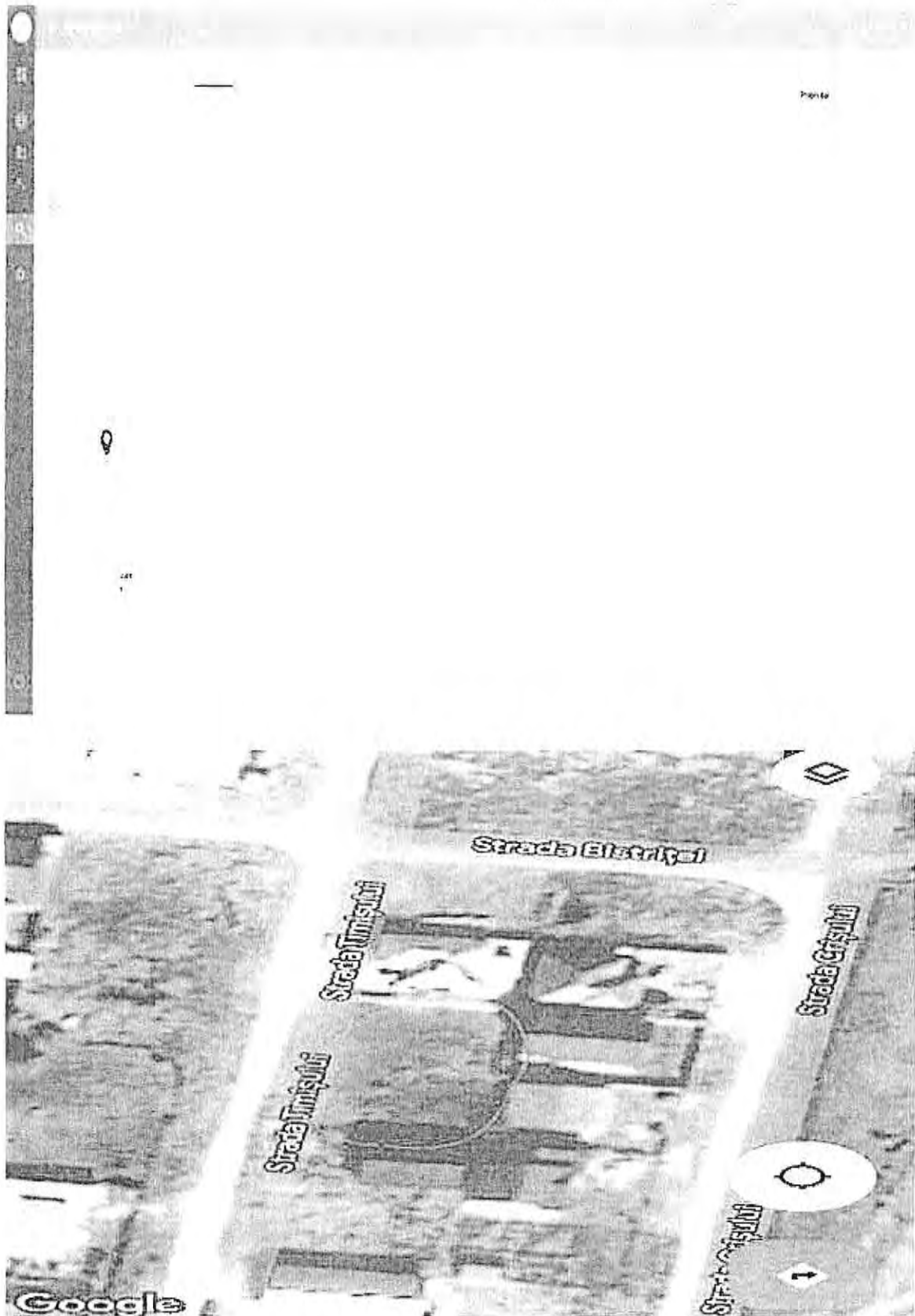
Sursa: www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDpy4b/

etichete:

10/10/2022

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDpy4b/>

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

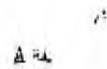
9 000 EUR negociabil



Buna! mă interesează oferta
cum ar fi costul. Mă este valabil?

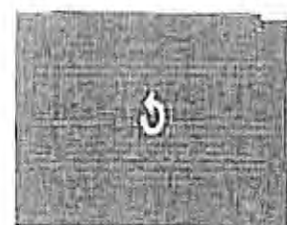


Fă o cerere



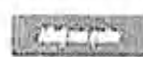
Ionuț Poparian

Distribuie anunțul pe



Descriere

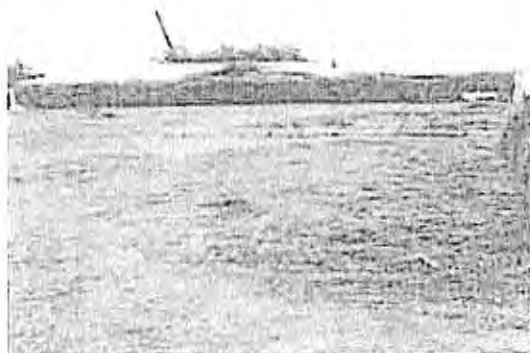
Unu teren e planuș (pauză constructivă) cu suprafață 227mp, situat în Râhovei. Sarec cartieru Sârbi, mai multu detalii la telefon.
Nu detaliaz de vânzare

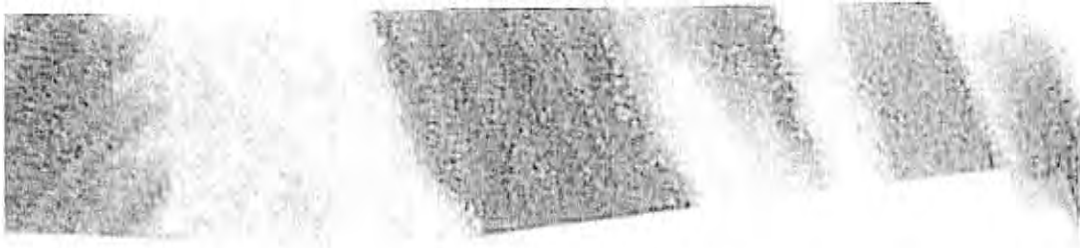


<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare/1830:d8042df7:eie9fd2f316040375i.html>

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

Foto din anunt





PLANUL DE LIMITARE A INTRAVILANULUI

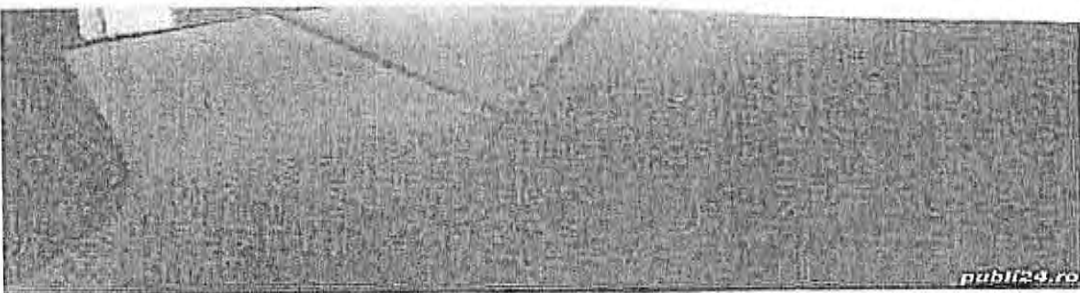
14



NOTĂ: Se prezintă în planul de limitare a intravilanului terenul în discuție, care este în posesia domnului [Nume], cu numărul de înregistrare [Număr].

Planul de limitare a intravilanului este întocmit în conformitate cu prevederile art. 107 din Legea nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

Planul de limitare a intravilanului este întocmit în conformitate cu prevederile art. 107 din Legea nr. 347/2006 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

terenu este potrivit pentru a construi o casa de 4 etaje si curtea si o gradina crestina pentru gospodari
 se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
 utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic
 Pentru a vedea actualizat si situatia
 la.
 Vezi descrierea anuntului

Publicat pe



Buget - 3 Interesanta oferta
dumneavoastra. Mai multe detalii?

Adauga



0/

A



Papalici Alexandru

1
vez



Distributie anuntul pe



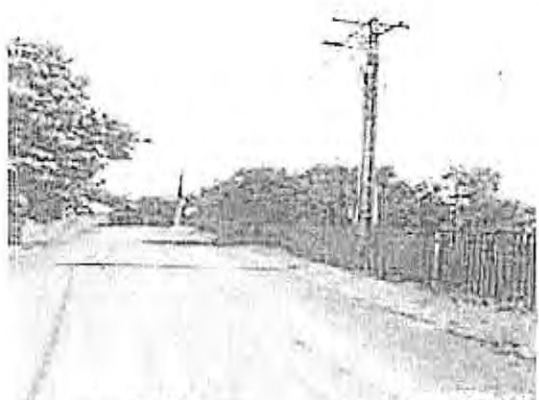
700 Vile Și Apartamente

interes

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-4-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 BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32770 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132611
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare	90033499-07

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 7394

Nr. cadastral vechi: 6188

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Str. Timisului, Nr. 30, jud. Buzău

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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.13116/16.12.2001 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cota acțiunea 1/3 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007: B4 schimbarea numărului cadastral vechi 1b99 în numărul cadastral electronic 4076, dobândit prin fara titlu	A1
100764 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	A1
B5 se respinge cererea	
134218 / 27/10/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatură strădăla și adresa nr. 29, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257 din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat;	A1
B6 se notează actualizare adresa-strada Timisului, nr.30	

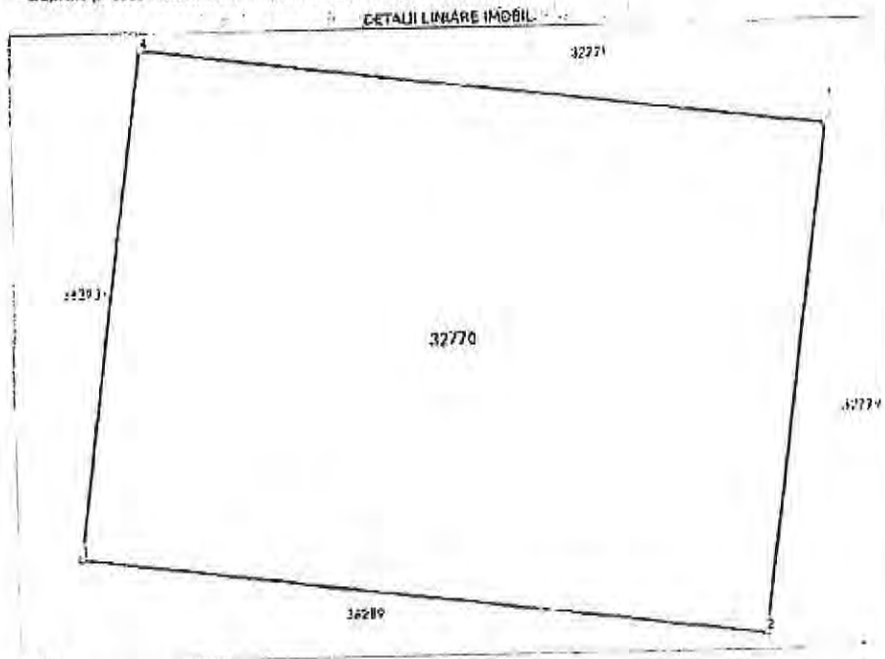
C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciara Nr. 32770 Comuna/Craş/Municipiu: Râmnicu Sărat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
32770	300	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cat	Categoria folosinta	Stara vben	Suprafata (imp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	300				

Lungime Segmente

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

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.001
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.

Carte Funciară Nr. 32778 Comuna/Drag/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 exonsă 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, folosind codul de verificare online disponibil în ane. 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

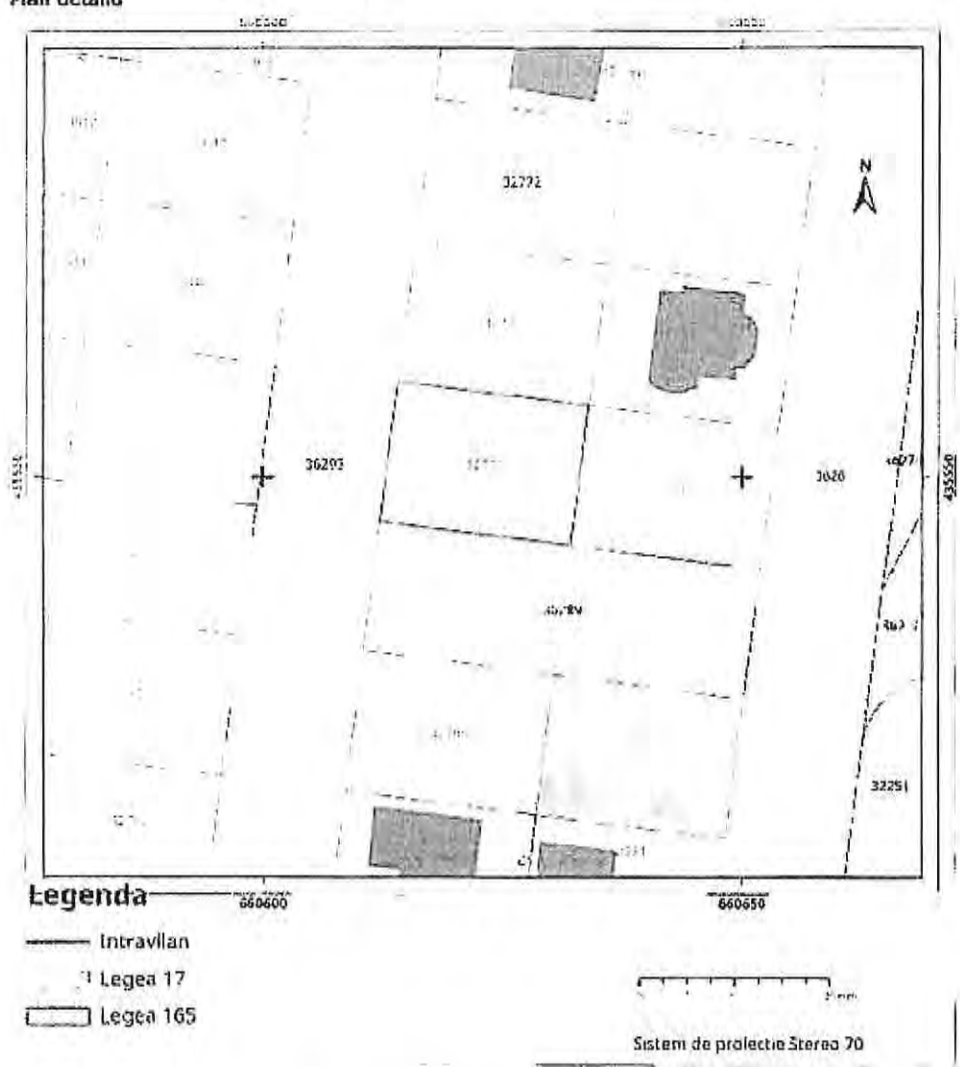


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

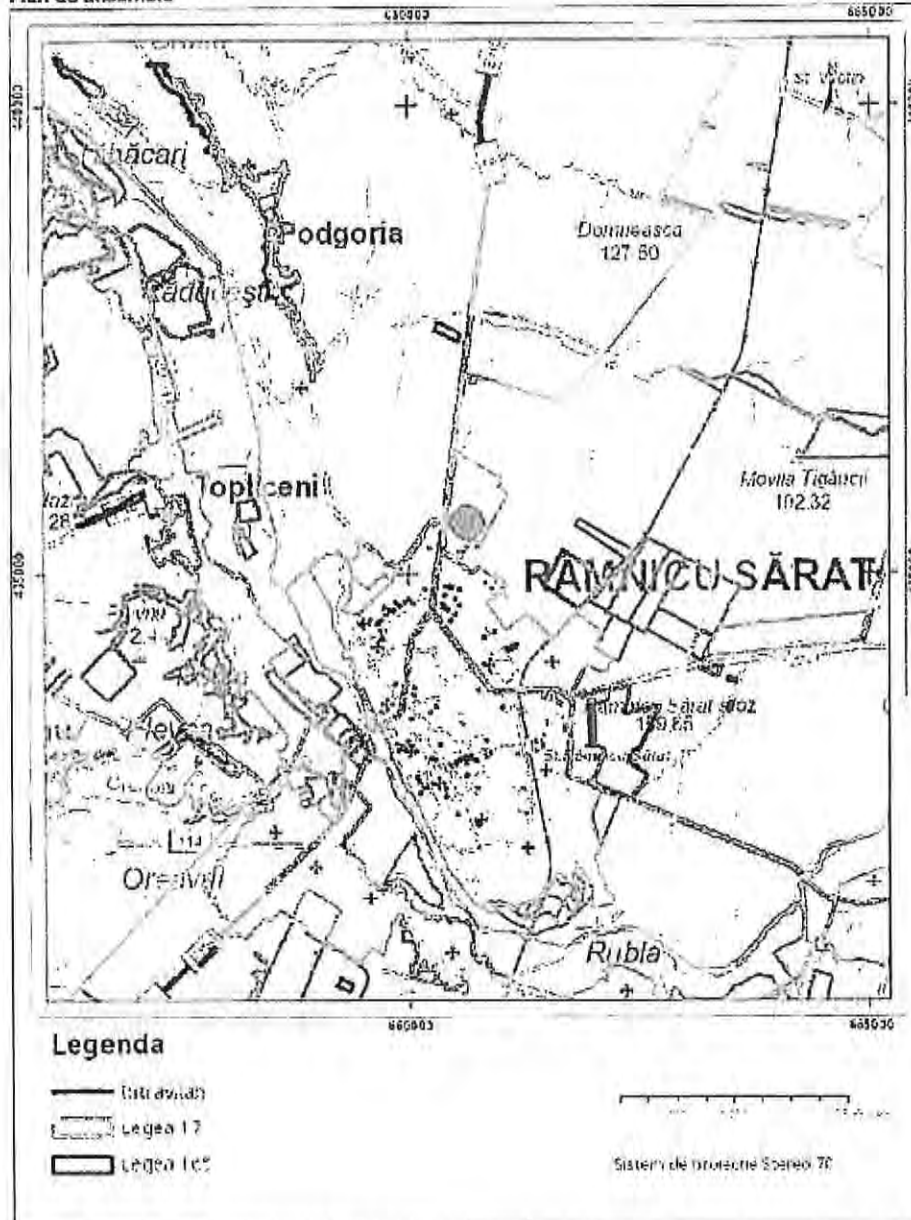
pentru imobilul cu IE 32770, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,
 Nr. 30

Nr. cerere	42205
...	...
Luna	0
Anul	2021

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



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intarsectii 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 Cirian 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, silvau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren orabil
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

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, insusite si semnate de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

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

<input type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA	<input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sud Rebia Buzau	<input type="checkbox"/> Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizate - SC Compania de Apa SA	<input type="checkbox"/> telefonizare - Orange Communications	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau	<input type="checkbox"/> salubritate - SC REE Ecologie Servicii SA	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica	<input type="checkbox"/> transport urban - SCTUC SA Rev. Sarai	

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu - ISU Buzau
- protectia civila - ISU Buzau
- sanatatea populatii - 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)

- _____
- _____

et punctul de vedere/sactul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie):

Linia 1) a pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 Iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 Iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



SECRETAR GENERAL SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vergata Elena Manuela

(Handwritten signature)

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/pin postu 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 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:

- Consiliul 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

*** 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: ~~27.7/21.10.2023~~

65304
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 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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT							
Data raportului	21.10.2023							
Data inspecției	21.10.2023.							
Data evaluării	21.10.2023							
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772							
Tip proprietate	Teren Intravilan							
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau							
Cod postal	125300							
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani							
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii							
Acces	din str. Timisului							
Deschidere	15 ml la str. Timisului							
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafata masurata						
	indiviz	-						
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT							
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil, conform extras CF							
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur							
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.900 EUR	64.157 LEI						
	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	<p>Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.</p> <hr/> <p>ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">B 85</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum asfaltat</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table> <p>IAR APOI PRIN:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Str. Timisului</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">Drum pietruit</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">public</td> </tr> </table>		B 85	Drum asfaltat	public	Str. Timisului	Drum pietruit	public
B 85	Drum asfaltat	public						
Str. Timisului	Drum pietruit	public						
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-							
Mentuni	Raportul nu poate fi folosit in alte scopuri gen: garantare bancara, raportare financiara, impozitare, asigurare etc, decat cel mentionat in raport/contract.							
Diferențe constatate în urma 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:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- Nu am niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea 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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132620/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

**Conformitatea
evaluării cu SEV**

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

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

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Conform Extrasului de Carte Funciară cu nr. cerere 132620/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32772; la E- nr cad 32778, la S- nr cad 32770, la V- nr cad 36293 (str. Timisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 32, jud. Buzau, nr. cadastral 32771, înscris în CF 32771, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, 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	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 = 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:

Strada Timisului	Drum asfaltat	public
------------------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

Strada 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/terenul este situat în intravilanul municipiului Romanu Sarai.
 Imobilul/terenul este detinut cu dreptul de proprietate de către Municipiul Romanu Sarai.
 Includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau alte națiunilor în zonele de protecție 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.B. L/3 din P.U.Z. «Reforma și Extindere P.U.Z. cartier Bucura Focșani».
 Nu sunt reglementări speciale.*

3. REGIMUL TEHNIC:

Intelegerea termenilor din Regulamentul local de urbanism al U.T.B. L/3 din P.U.Z. «Reforma și Extindere P.U.Z. cartier Bucura Focșani».
Permișul de construire este permis de construire în cadrul P.U.Z. aplicat în 2013. Acest permis permite construirea unei clădiri rezidențiale cu două niveluri pe suprafața utilă de construcție de aproximativ 100 mp, cu o înălțime maximă de 10 m, conform planșelor anexate acestui permis de construire.
Conținutul tehnic al proiectului de construire și execuție este în conformanță cu prevederile actelor normative în vigoare aplicabile construcțiilor rezidențiale.
Conținutul tehnic al proiectului de construire și execuție este în conformanță cu prevederile actelor normative în vigoare aplicabile construcțiilor rezidențiale.
Conținutul tehnic al proiectului de construire și execuție este în conformanță cu prevederile actelor normative în vigoare aplicabile construcțiilor rezidențiale.
 Conținutul tehnic al proiectului de construire și execuție este în conformanță cu prevederile actelor normative în vigoare aplicabile construcțiilor rezidențiale.

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

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(arta pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilitati disponibile:** energie electrica, apa, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma si deschidere :** dreptunghiulara, D = unilaterala: 15 ml la str. Timisului
- **Aria pieței:** locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani precum si zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidentiala), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidentiala, situate in Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani.

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o stagnare, evolutia fiind antrenata de efectul COVID-19.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice și dar și din partea fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativă 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 participative (Joint Venturile) sunt mult mai predominante întrucât mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțină astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

EVOLUTIA PRETURILOR

2021 a avut până acum, destul de puține tranzacții majore, dar acestea nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea 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 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 în scadere;
 - volumul de livrare 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, imprejurire, etc;

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (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 ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

PREVIZIUNI

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

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



Sursa: Colliers Romania 2020

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- 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			Maximum productivă
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	
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:

- 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.



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. 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 terenului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării ofertei ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat					
4. Diseminarea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> • 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 • Proprietățile imobiliare prezentate în lista de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod eronabil și rezonabil ajustate pentru ce proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
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>
Suprafață (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț ofertă/vânzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII 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 PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului, nr 32, Iud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	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, Prin Scara enunț cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD, PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
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
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Natural	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ 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
PREȚ 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
PREȚ 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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului, nr. 32, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Clujului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timișului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbu str. Manoir, 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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	45%	0%	30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	0,0 €/mp	10,2 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJARI/ EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	astalat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschidere	nerregulata, 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
PREȚ 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
PREȚ 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
VALOARE DE PIATA*		43 €/mp	12.900 €	echivalent a	64.157 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Cl. A), care este cea mai apropiata de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului carea s-a efectuat cele mai multe ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9744 lei/€



Mândricel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARĂȚII DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPIU, COMPARABILITATE OFERTĂ FINANCIARĂ			
Ajustarea este aplicată în scopul comparării ofertelor de vânzare pentru terenuri, și a prețurilor prezentate de vânzătorii și de cumpărătorii care au oferit aceste terenuri în cadrul comparării.			
AJUSTARE SPECIFICĂ TRANSACTIUNII			
Nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de vânzare din jurul terenului și datorită caracteristicilor comune de calitate și cantitate.			
AJUSTARE PENTRU LOCALITATE			
Ajustarea pentru localitate, de regulă, este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	Mun. Băneasa Sucei, cartier Băneasa Forestieră, str. Obștesc, nr. 18 - localitate rurală	Co. B	Mun. Băneasa Sucei, cartier Băneasa Forestieră, str. Târnocului - localitate rurală
Co. C	Mun. Băneasa Sucei, cartier Sucei - str. Mădăraș, nr. 23A - localitate rurală (15%)	Co. D	Mun. Băneasa Sucei, str. Băneșilor, nr. 2 - localitate rurală
Ajustarea este aplicată în scopul comparării ofertelor de vânzare pentru terenuri, și a prețurilor prezentate de vânzătorii și de cumpărătorii care au oferit aceste terenuri în cadrul comparării.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
Ajustarea este aplicată în scopul comparării ofertelor de vânzare pentru terenuri, și a prețurilor prezentate de vânzătorii și de cumpărătorii care au oferit aceste terenuri în cadrul comparării.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚELE DE ÎMPĂRȚARE			
Ajustarea pentru împărțire este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă. Ajustarea este aplicată în cazul în care există diferențe de calitate și cantitate în ceea ce privește proprietățile comparabile și de vânzare din zona respectivă.			
Co. A	100%	Co. B	100%
Co. C	100%	Co. D	100%

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

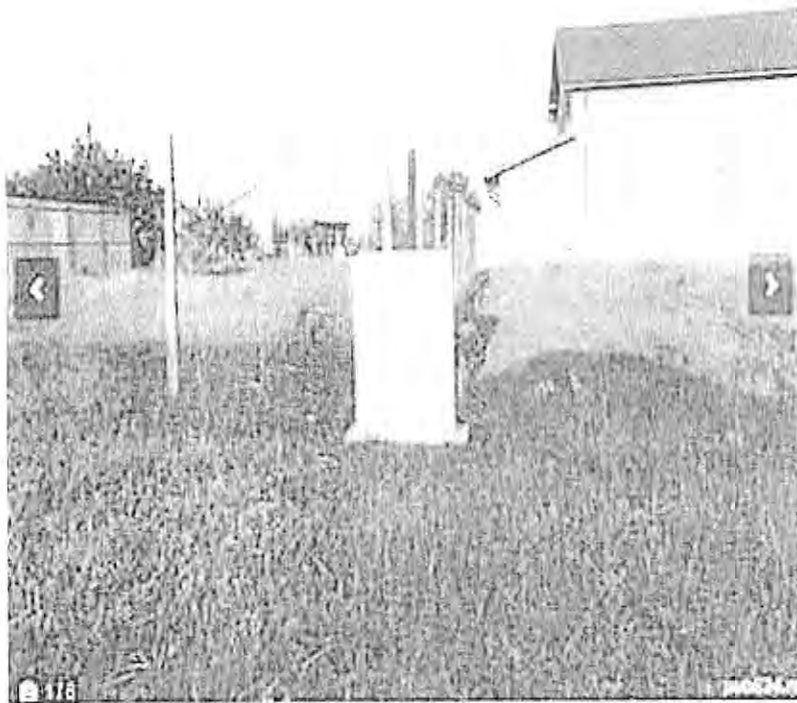
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/LMP4jzL7m8H32X7w5>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

5 Bu...
V. Jorj... 2



Descriere

Proiectat fiind teren situat în cartierul Sarat din Bariera Focsani, str. Oltului nr 18, 100 m terenu de lotire, terenul are toate actele in regula si proiect casa + gar, autorizatie constructie. Suprafata 300 m Utilitat. Gaze calde si poarta Apa + Canal, curent electric poarta

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

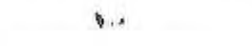
073746 8100

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791?d=911ffi29f6858>

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



Buna ziua! Interesata de terenul comercializat. Ma este interesat?



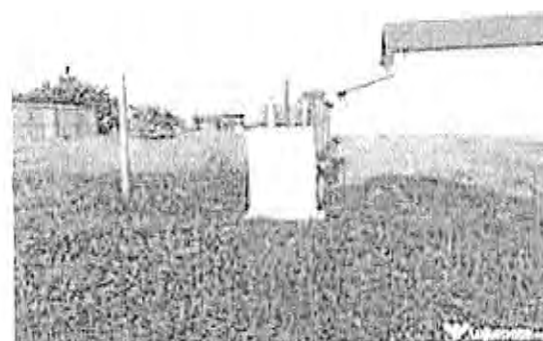
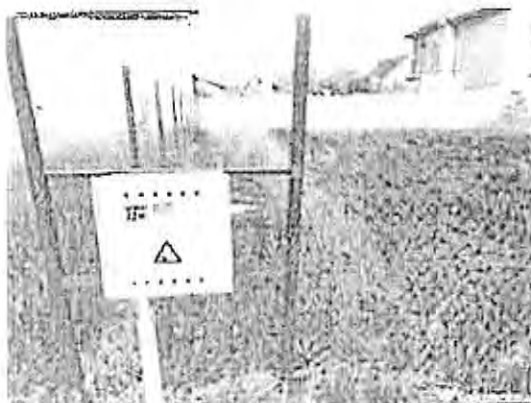
Valentin



Distribue anuntul pe



Foto din anunt



Comparabila teren B

Râmnicu Sărat (BZ)
24 ZILE PE PIATA 12/16/2021

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

Locatie:

Râmnicu Sarat (BZ)



Statistici

Tranzactii: 10 proprietate

Sursa: <http://www.olx.ro>

Vânzare

Teren intravilan

Sursa: www.olx.ro

Etichete:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDey4b0.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

11/11/2016

Sursa: [Mă este în vânzare](#)

4.4.2016

11/11/2016



A

Ionuț Poparișan

Distribuie acest anunț pe



Descriere

Vând teren intravilan în cartierul Sarbi nr. 23A, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

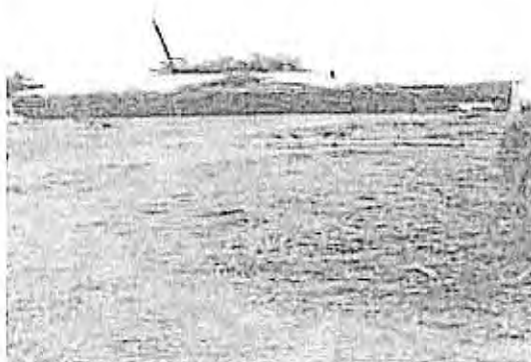
11/11/2016

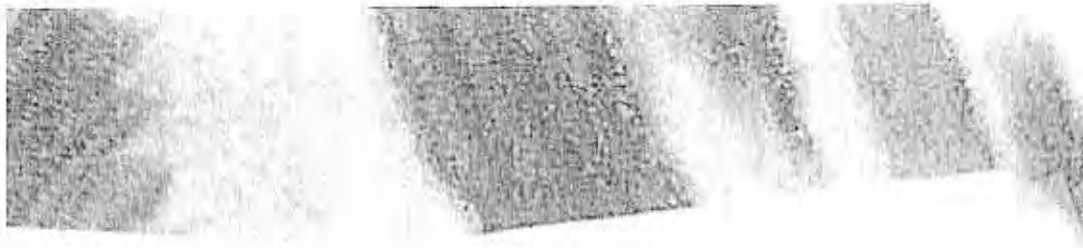
11/11/2016

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

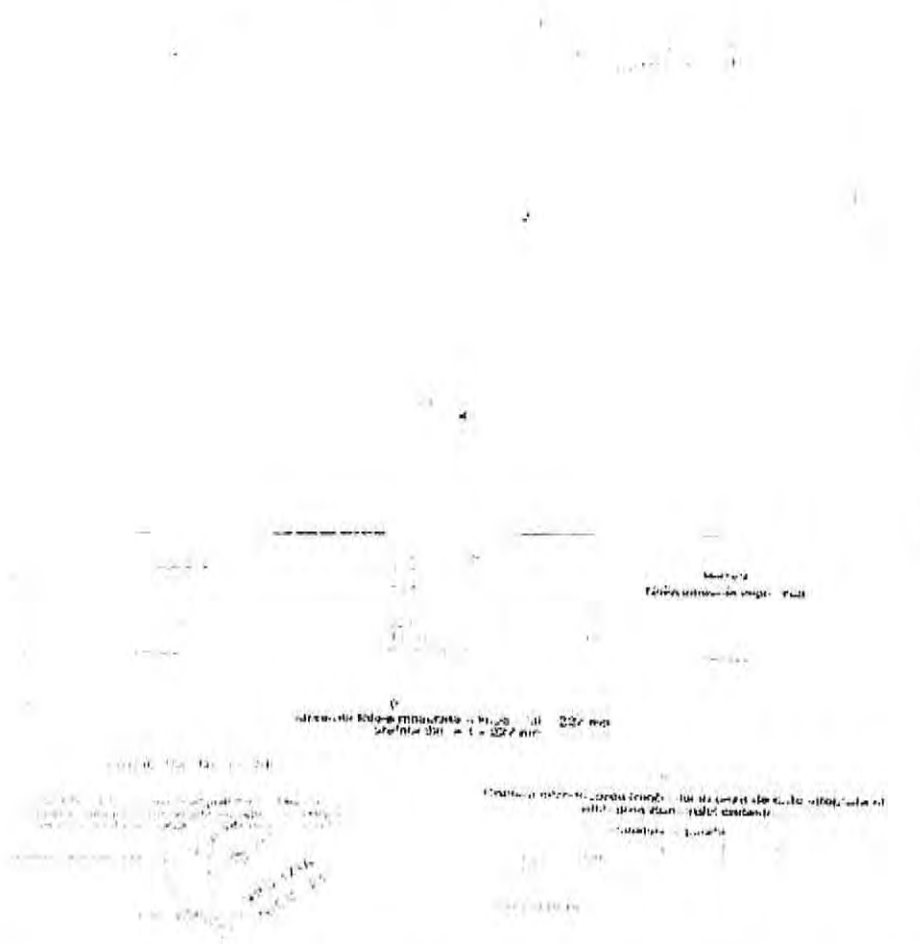
40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, neregulata (trapez), 1 deschidere, informatii obtinute telefonic

Foto din anunt





PLAN



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

-terenul este potrivit pentru a construi o casa, de a avea o curte si o gradina pentru a beneficia de soare
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, ceste cod. arhitectural No. 170
 -strada sunt asfaltate
 -existenta de canalizare si gaze
 Pentru a vedea terenul sa sunati la
 SA.
 Pentru detalii va rugam sa



Buna ziua raspundem la orice
dubie sau nelucidare. Multumim!



Papalici Alexandru
 Nr. de
 telefon



Distributie anuntul pe



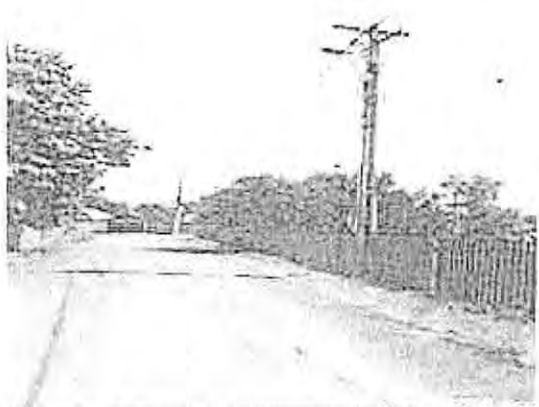
700 Vile Și Apartamente

Prețuri: Ofertă de preț

<http://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenui/teren-1-tr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586f008e7757d5f81f08e0e38f4.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. cerințe	137620
Zile	27
Luă	09
Anul	2023
Cod verificări 1013493457	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32771	500	Teren împrejmuit; jgărit metalic și de lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUNITRASCU CRISTINA ELEONORA; Se înființează cartea funciara nr. 7395 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral BU descris la PUA+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 (proteco nr.19116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); Inabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala:	A1
1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; 07 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral 4076, dobandit prin fara titlu	A1
100783 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și 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;	A1
03 Se noteaza actualizare adresa imobil	

C. Partea III. SARCINI

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

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informație on-line la adresa pagy.wsp.ro

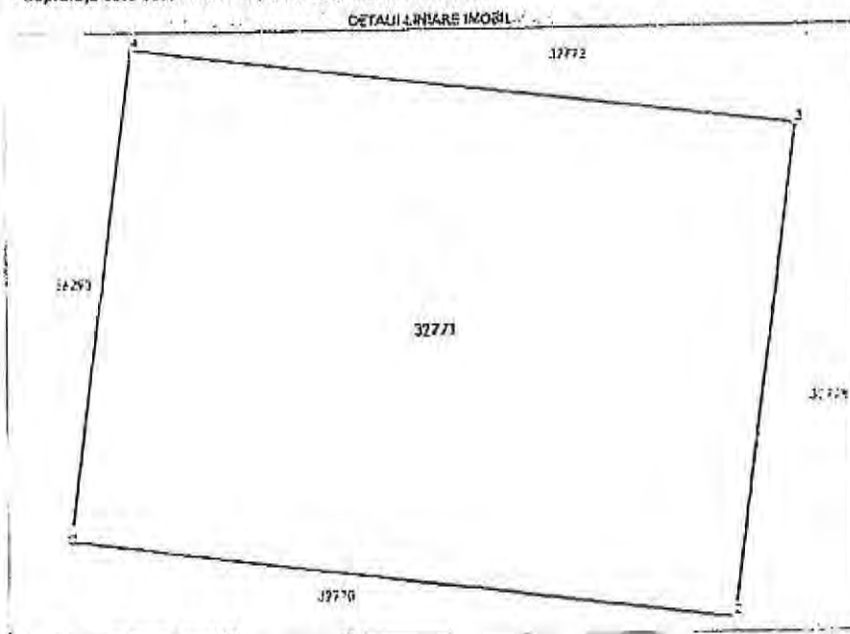
Format: versiunea 5.0

Carte Funciară Nr. 32771 Comuna/Draș/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. CN	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.

Carte Funciară Nr. 32772 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Păraclis

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP-ului 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.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.

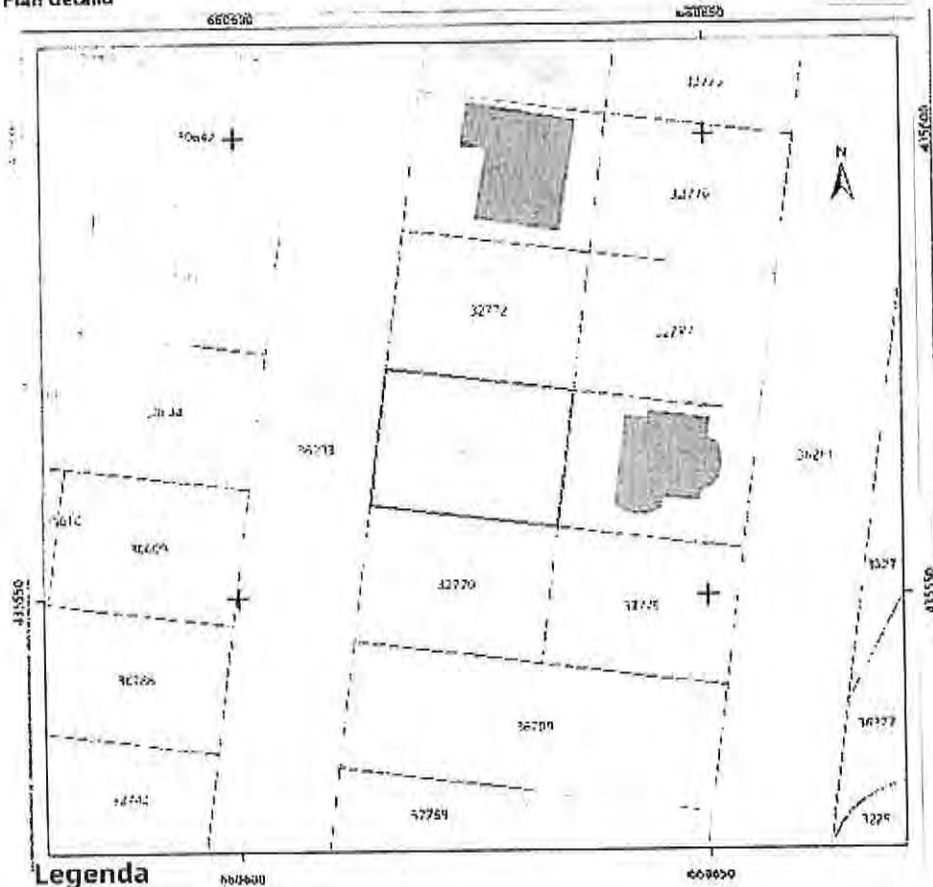
Data și ora generării:
27/09/2023, 12:01



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

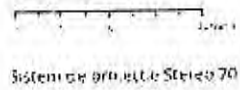
Cod verificare 03187045860	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	
	pentru imobilul cu IE 32771, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sărat, Cartier BĂRIERA FOȘANI	
	Nr. cerere	43207
	Zona	L
	Luna	08
	Anul	2023

Teren: 300 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosință(mp): Arabil 300mp
Plan detaliu

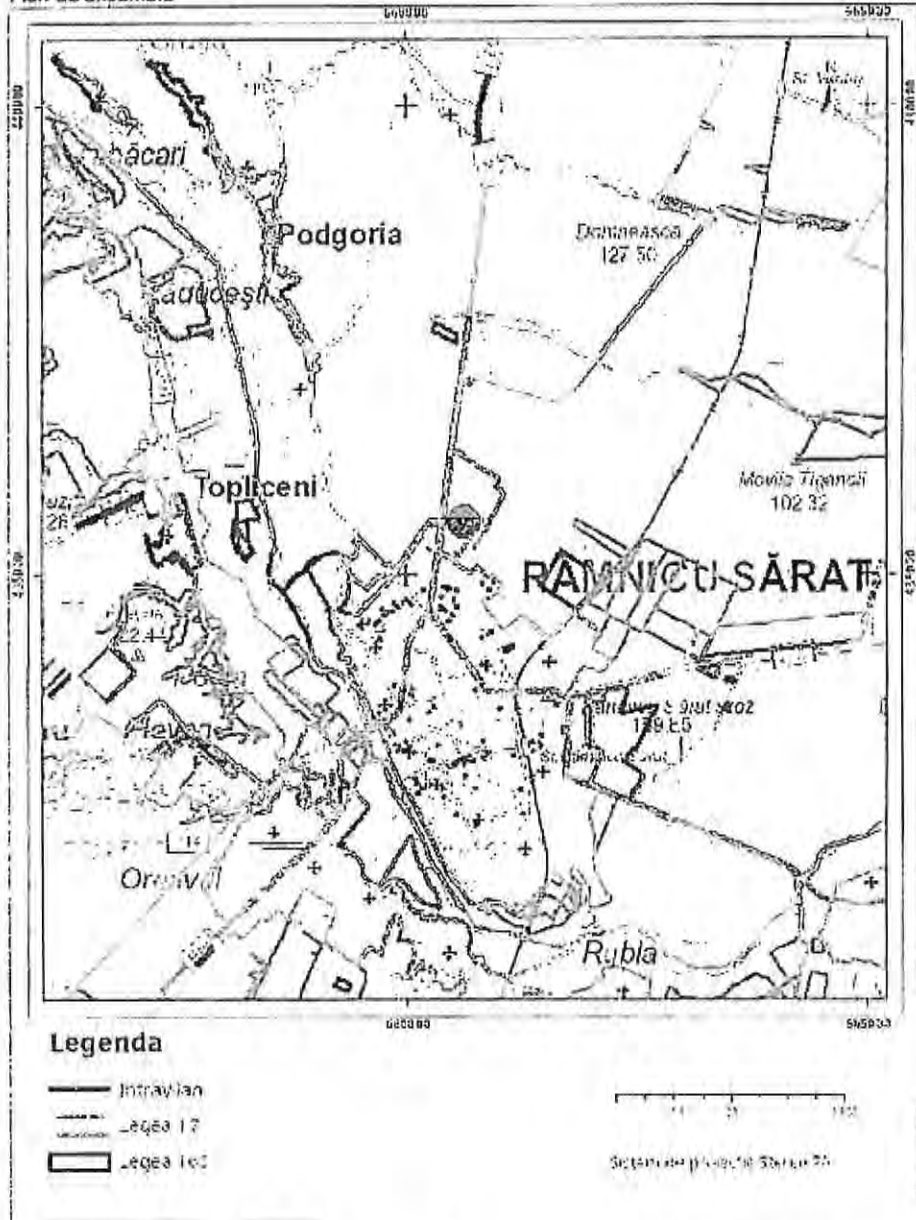


Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



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 Sarai*)
 Nr. 140 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 140 din 26.10.2023.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAI
 reprezentat prin primar Cristian Sorin Valentin
 cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/subcomuna Ramnicu Sarai, satul _____,
 sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Bălcescu 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/subcomuna
Ramnicu Sarai, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani parcela nr. 57 (strada Timișului nr. 32) nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____, ap. _____ sau
 identificat prin*3) Plan de încadrare în zonă/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.-Sarai nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza
 PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local
 Ramnicu Sarai 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 Sarai
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarai
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii are 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.
L16 din P.G.Z. nr.10/2007 si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale de

1/4

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 colectiv tehnic de specialitate, insusita si semnata de catre tehnicul 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 Ape SA gaze naturale - Distrigaz Sui Retele Buzau
 canalizare - SC Compania de Ape SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SEEE Buzau salubritate - SC REE Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarut

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/acizul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litere f) a pct. 5 din formularul-model P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL, nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR***,
 (numele, prenumele si semnatura)
 Cristian Sorin Vadantii

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
 (numele, prenumele si semnatura)
 Fagyas-Lordos Manuela

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

Seitii de taxa conform art. 176 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal

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

26.10.2023

13

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)

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

**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 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.

4/4

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

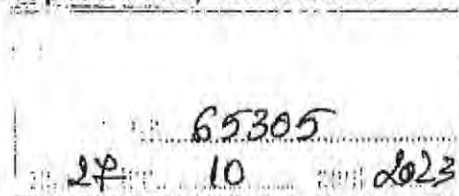
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.8 / 21.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Timisului, nr. 34, jud. Buzau

Cliet 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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mândricel Mihai-Enigel".

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
2. Declaratia privind evaluarea.....	5
3. Termenii de referință ai evaluării.....	6
Identificarea evaluatorului.....	6
Identificarea clientului.....	6
Alți utilizatori desemnați.....	6
Responsabilitatea față de terți.....	6
Bunul evaluat. Obiectul evaluării.....	6
Adresa proprietății.....	6
Drepturi de proprietate evaluate.....	6
Scopul evaluării.....	6
Tipul valorii estimate.....	6
Moneda evaluării.....	7
Data evaluării.....	7
Data raportului.....	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. 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
4. Prezentarea datelor.....	10
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	10
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	10
Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului.....	10
Descrierea amenajărilor și construcțiilor.....	11
Date privind impozitele și taxele.....	11
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.....	11
5. Analiza datelor.....	12
Analiza pieței imobiliare.....	12
Cea mai bună utilizare.....	18
6. Evaluarea proprietatii.....	19
Metode de evaluare.....	19
Metoda comparației directe.....	19
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	20
7. Anexe.....	21

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 ml la str. Timisului	
Suprafața teren	exclusiv	300 mp suprafața măsurată	
	indiviz	-	
Proprietar		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Utilizare existentă		Teren intravilan, categoria de folosință arabil, conform extras CF	
Curs de schimb valutar		4,9734 Lei/Eur	
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată		12.900 EUR	64.157 LEI
Valoarea nu este afectată de T.V.A.			
Dreptul de proprietate		Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimată		Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului	
Sarcini înregistrate		Conform extrasului 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.	
Identificarea proprietății și asigurarea accesului		Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.	
ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:			
		Drum asfaltat	public
IAR APO PRIN:			
		Drum pietruit	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		-	
Mențiuni		<i>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</i>	
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 neseemnate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

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



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

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32772 (nr vechi 7396), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32772 (nr vechi 6190). 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
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vanzării terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii . <i>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</i> Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda evaluarii	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132623/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipozeze semnificative speciale

Tipul raportului	<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>
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 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. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzău, nr. cadastral 32772, înscris în CF 32772, aflat în proprietatea: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT.

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. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani. 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. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani

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:

CF	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:
Inchibitil-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarut
Inchibitil-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarut
Includerea inchibitilului in listele monumentelor istorice 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 locuinta individuale, conform prevederilor U.T.R. Lib din P.U.Z. si Retinere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:
Informatiile continute in Regulamentul local de urbanism al U.T.R. Lib din P.U.Z. Retinere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani...
Caracteristici juridice:
o Utilizare legală: categoria de folosinta 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

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:

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

Pasul 1. Definierea 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 proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să 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 m 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. Ramnicu Sarat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică 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 dar 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 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 activă

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 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 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 facilitatili/utilitatili disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

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

- **Cererea pentru cumpărare** – moderata, in usoara crestere.
- **Cererea pentru închiriere** – nu exista informatii in acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** 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;
- **Preferințele manifestate pe piata:** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste 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 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 tulbură pentru piața terenurilor.

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

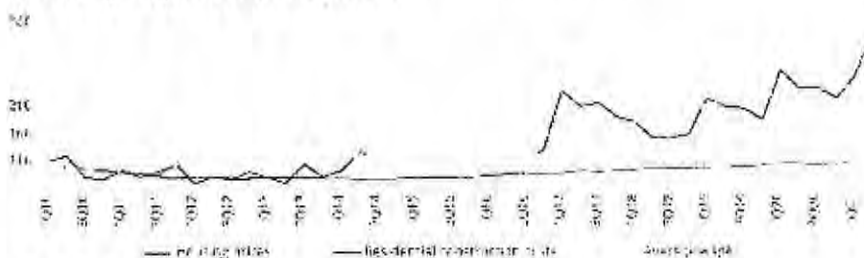
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



Source: Eurostat, Eurostat, H&M

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

Pasul 6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

Piața terenurilor este condusă foarte mult de așteptări cu privire la ceea ce vom avea la nivel macro și în economia reală, cu un accent special pe forța de muncă. Dacă lucrurile își revin repede, nu ar trebui să existe probleme majore. Acestea fiind spuse, toate proprietățile imobiliare majore suferă incertitudini crescute: birouri- impactul muncii de acasă pe termen

lung, comerțul cu amănuntul - adaptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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:

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

6. Evaluarea proprietatii

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

Avand in vedere informatiile disponibile, 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 urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informatiilor:

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

Luând în calcul **criteriul adecvării** am 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 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 referinta a evaluarii.



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

- 1. Planificarea** – In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informatiilor furnizate de client, informatiilor culese din surse publice de informatii și informatiilor culese în timpul inspectiei în teren.
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
- 2. Colectarea** – Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucisate.
- 3. Analiza** – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informatiilor, în vederea restriingerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat
- 4. Determinarea** – Presupunem finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informatiilor relevante identificate.
 - In cazul prezentei evaluării, procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fisei de colectare a informatiilor de piață", cu date și informatii verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fisa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare	Nepartintoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului, nr. 34, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ditolui, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bratului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie similara	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, trociure 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 proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ului cu oferta și durcile de contact (link și 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 TRANZACȚIONARII					
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	-5,0 €/mp
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ 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
PREȚ AJUSTAT (€/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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Currente	Currente	Currente	Currente	Currente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului, nr. 34, 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. Brașului, 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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	39 €/mp	34 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFAȚA (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
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
AMENAJĂRI 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
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/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
PREȚ 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
VALOARE DE PIATA*		43 €/mp	12.900 €	echivalent a	64.157 lei

*Conform GEV 630/Jan. 93, selectarea conluziei supra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de piata libera, fiind in economie de proprietate subiect a asupra pretului care a sau efectuat cele mai mici ajustari. Cus voluntar BNR: 4.8734 lei/ha



Mihai Enigle

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE:

AJUSTĂRI PENTRU TIPUL DE TEREN / TRAVANȚURI			
Având în vedere faptul că scopul comparării este de a stabili valoarea terenului, și nu valoarea construcției, și având în vedere faptul că valoarea estimată de către evaluator este în funcție de caracteristicile terenului și nu de valoarea construcției, nu s-a aplicat niciun ajustare pentru tipul de teren / tranșee.			
AJUSTĂRI PENTRU CANTITATEA DE TEREN			
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de suprafață dintre terenurile comparate, deoarece valoarea estimată este în funcție de valoarea unitară și nu de valoarea totală a terenului.			
AJUSTĂRI PENTRU LOCALITATE			
Ajutărilor pentru localitate sunt aplicate atunci când caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului diferă de cele ale terenului comparat. Ajutărilor pentru localitate sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului, care sunt aplicate în funcție de poziționarea terenului comparat în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
Co. A	Man. Păunescu Sărat, cartier Băneasa, str. Ghidul, nr. 18 - București	Co. B	Man. Păunescu Sărat, cartier Băneasa, str. Ghidul, nr. 18 - București
Co. C	Man. Păunescu Sărat, cartier Sărat, str. Măgurele, nr. 23A - București	Co. D	Man. Păunescu Sărat, str. Bradului nr. 2 - București
Ajutărilor pentru localitate sunt aplicate în funcție de poziționarea terenului comparat în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
AJUSTĂRI PENTRU CALITATEA TERENULUI			
Ajutărilor pentru suprafața și pentru calitatea terenului sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului. În prezent, terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
Co. A	nu este aplicabilă	Co. B	nu este aplicabilă
Co. C	nu este aplicabilă	Co. D	nu este aplicabilă
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de calitate a terenului, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
AJUSTĂRI PENTRU DESTINAȚIA (UTILITATEA) TERENULUI			
Comparăm terenurile în funcție de destinația (utilitatea) terenului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
AJUSTĂRI PENTRU ANUMITE CARACTERISTICI			
Ajutărilor pentru anumite caracteristici sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
Co. A	teren în teren	Co. B	teren în teren
Co. C	teren în teren	Co. D	teren în teren
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de anumite caracteristici, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
AJUSTĂRI PENTRU CANTITATEA DE TEREN			
Ajutărilor pentru cantitatea de teren sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
Co. A	teren în teren	Co. B	teren în teren
Co. C	teren în teren	Co. D	teren în teren
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de cantitatea de teren, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
AJUSTĂRI PENTRU UTILITATEA TERENULUI			
Ajutărilor pentru utilitatea terenului sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
Co. A	utilitatea terenului este în teren	Co. B	utilitatea terenului este în teren
Co. C	utilitatea terenului este în teren	Co. D	utilitatea terenului este în teren
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de utilitatea terenului, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
AJUSTĂRI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE			
Ajutărilor pentru forma și deschidere sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
A	regula și deschidere	C	regula și deschidere (10%)
B	regula și deschidere	D	regula și deschidere (10%)
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de forma și deschidere, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			
AJUSTĂRI PENTRU CANTITATEA DE TEREN ÎN CADRUL TERENULUI			
Ajutărilor pentru cantitatea de teren în cadrul terenului sunt aplicate în funcție de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului și de caracteristicile de poziționare în mediul mobil și în cadrul orașului.			
Co. A	nu este aplicabilă	Co. B	nu este aplicabilă
Co. C	nu este aplicabilă	Co. D	nu este aplicabilă
Nu s-a aplicat niciun ajustare pentru diferențele de cantitatea de teren în cadrul terenului, deoarece terenurile comparate sunt în aceeași stare și nu există diferențe semnificative între ele.			

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:

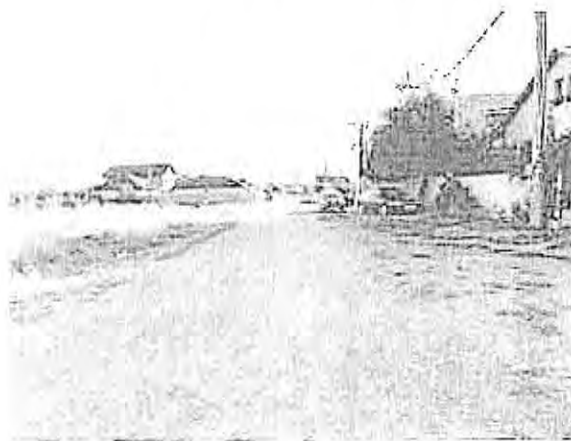
V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI
 Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

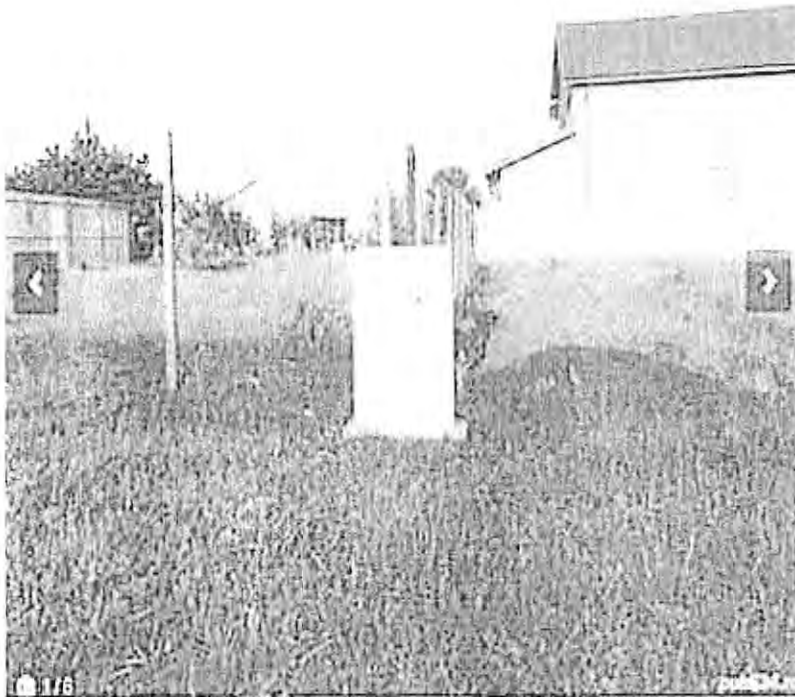
Link localizare: <https://maps.google.ro/maps/@45.7666667,23.6166667,15z>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

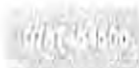
1000m² 1000m²



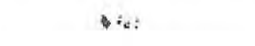
Descriere

Procedura vanz teren situat Rm Sarat cartierul Focsani, casa de stat pe str Penon nr 18 (100 m teren de cultura) intravilan, toate actele in regula si proiect casa + gard, autostrada construita. Suprafata 300 m Utilitat: Gaz, traseu la poarta Apa - Canal, curent electric, poarta

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



Euna mă interesează oferta
Dumneavoastră "Nu este valabil"



Valentin

Vezi oferta



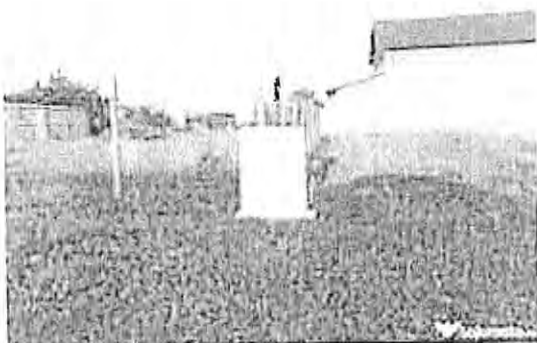
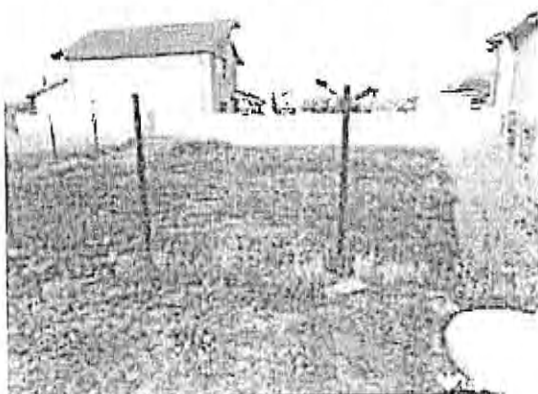
Distribuie Anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare, de-vanzare, terenuri/ teren-intravilan, anunt/ teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791e4d911ffi29f6858e.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



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 Sarat (BZ)



Tranzactie
Tip proprietate

Vanzare
Teren intravilan

Sursa

SWD

1

Etichete

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

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



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil



Descriere

vânzare intravilan, consiliu cu suprafață 227mc, situat în Râmnicul Sărat cartier Sarbi, marfă de cea mai bună calitate.
vezi detalii pe map



Buți pe interesează de ce
Sună acum! 0744 123 456



0744 123 456

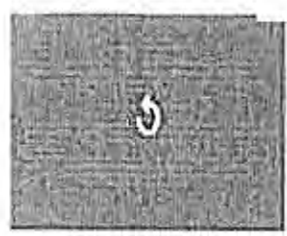
1°



Ionuț Popariu



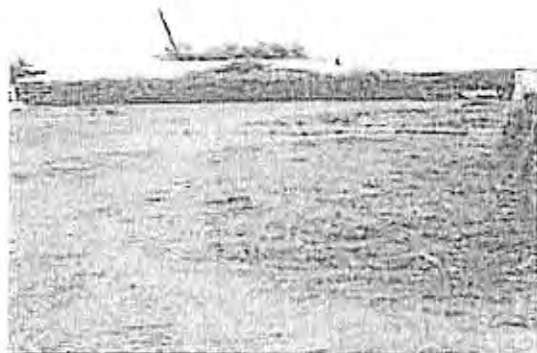
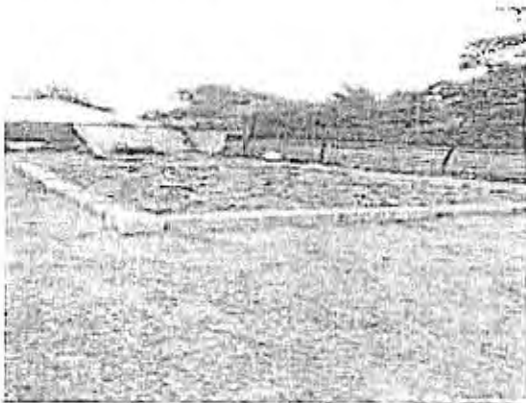
Distribuie articolul pe

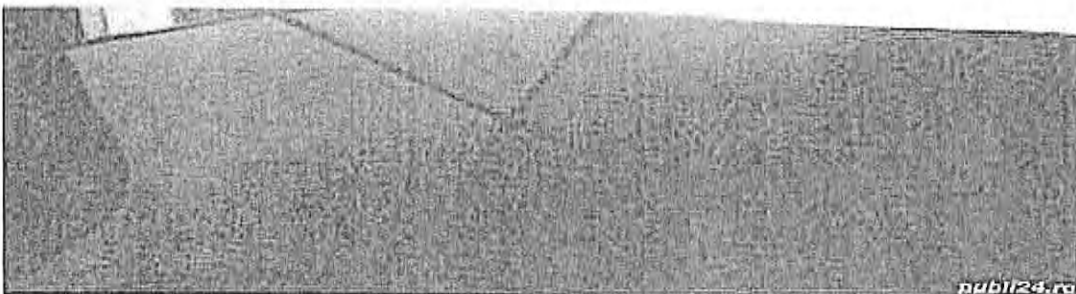
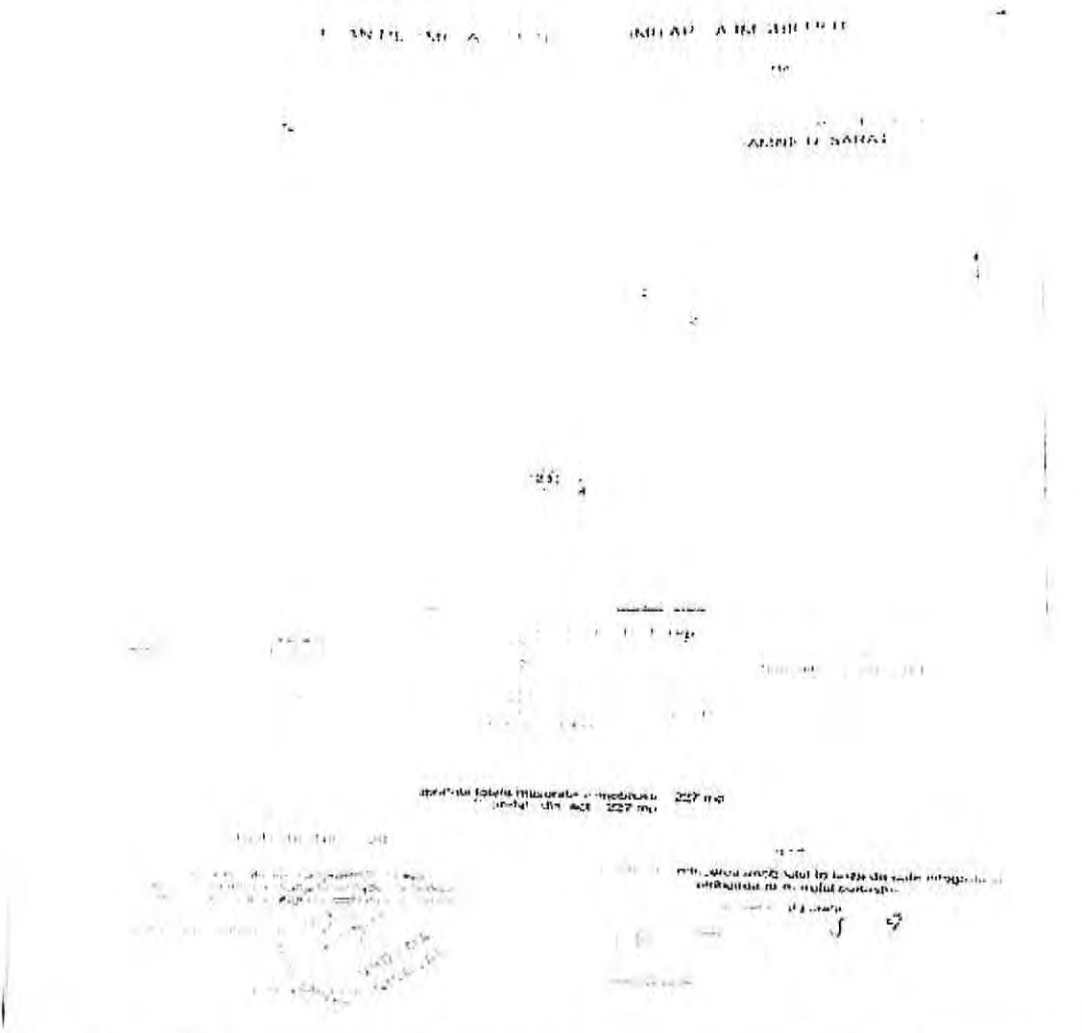
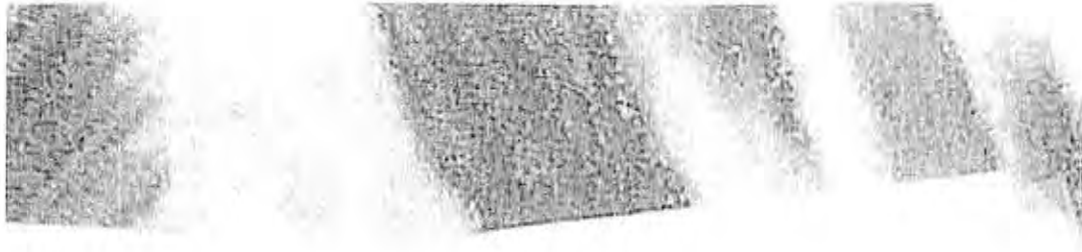


https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830_d8042df7_eie9fd2f316040375i.html

40 E/mp, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A, mai puțin favorabil, intravilan, drept, pietruit, utilități la limita proprietății, neregulată (trapez), 1 deschidere, informații obținute telefonic

Foto din anunt





Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicu. Sarat

20 000 EUR



Descriere

-terenul este potrivit pentru a se construi o casa de a avea o curte si o gradina potrivita pentru jozocari
 -se afla pe strada stradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
 -terenul este asfaltat
 -dispone de canalizare si gaze
 Pentru a vedea pozele de teren si
 sau.

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



<https://www.imobiliare.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-1-tr-casa-anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586a008e7757d5f81e08e0e238e4.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



Sunt in posesia dreptului de proprietate



0 5 100

A



Papabi Alexandru

0 5 100



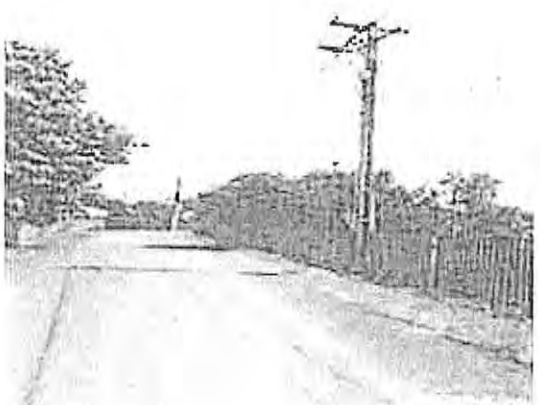
Distribue anuntul pe



700 Vile Si Apartamente

Oferta de pret

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. 32772 Râmnicu Sărat

Nr. referință	132623
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. Cf. vechi: 7396
 Nr. cadastral vechi: 6180

TEREN intravilan

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA LEONORA:	
B0 Se întintesează cartea funciara nr. 7396 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a arelelor unitatii administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol MINISTERUL APARARII NATIONALE:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007:	
B2 Schimbarea numărului cadastral vechi 1699 în numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol MINISTERUL APARARII NATIONALE:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 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, dobandit prin fara titlu	A1
134088 / 26/10/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 3), din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat:	
B6 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

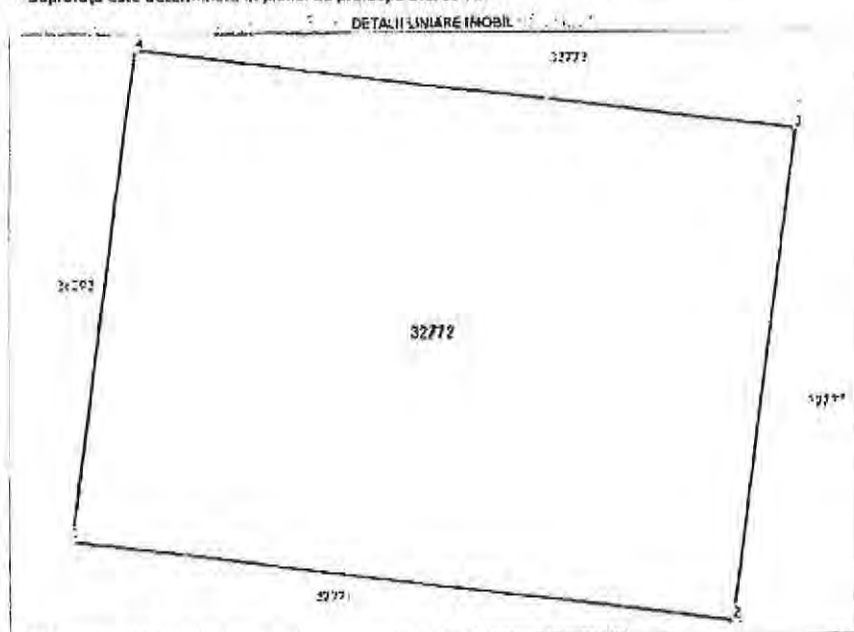
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. Că	Categorie înțeles	Tara	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 Stere 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/Oras/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPFI 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 adresă 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:

27/07/2023, 12:02



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

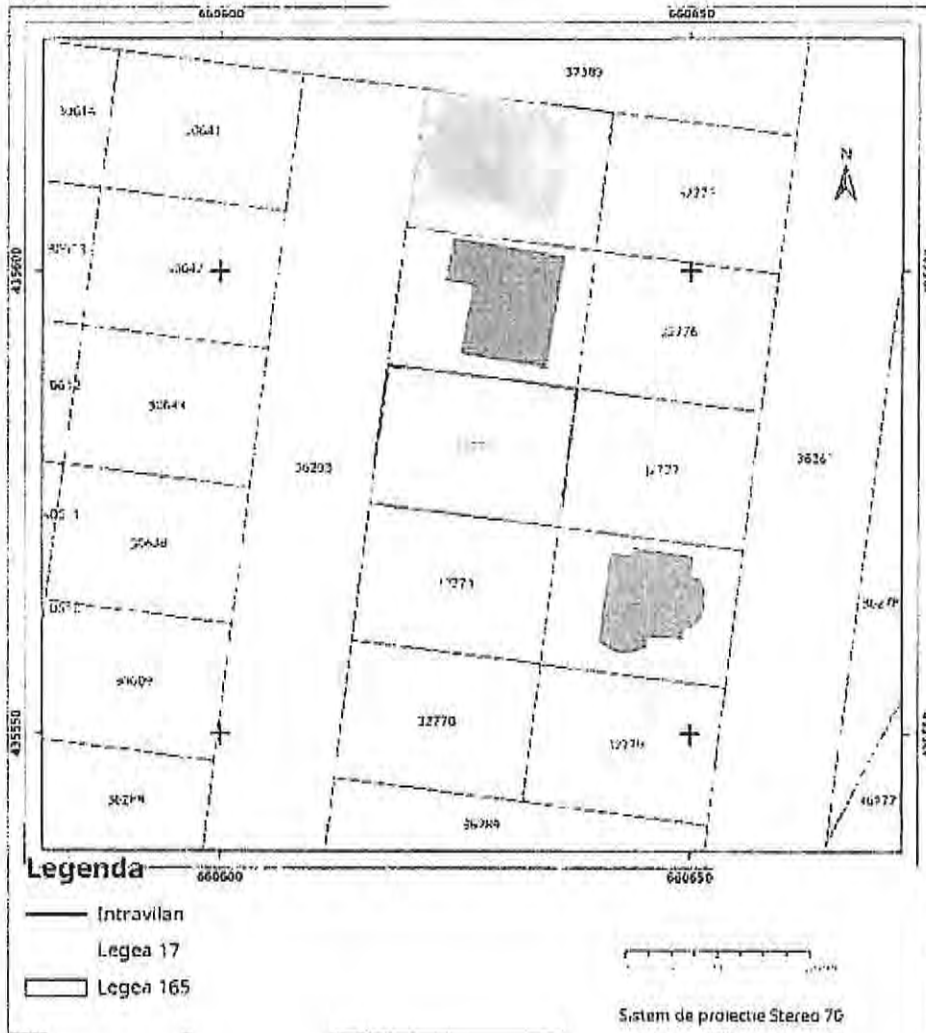


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

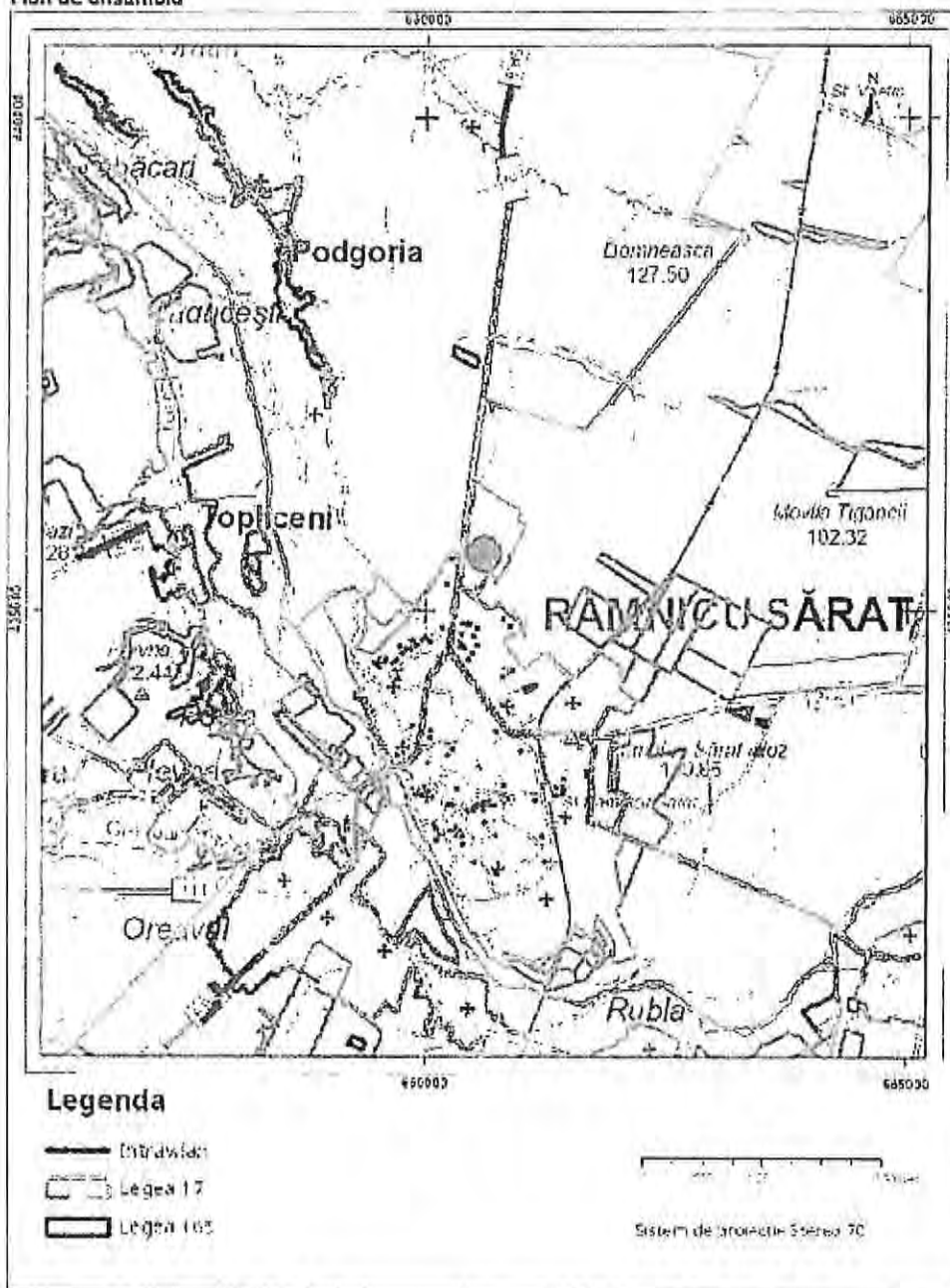
pentru imobilul cu IE 32772, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
 Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str. Timisului,
 Nr. 34

Nr. cerere	143210
Tip cerere	14
Luna	10
Anul	2023

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



Plan de ansamblu



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

semnat electronic

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

Scăz pe verificare din arhivă poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag. 2 din 2

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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 111 din 26.10.2023,

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

Cu 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. 63863 din 20.10.2023 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera Focsani parcela nr. 38 (strada Timișului, nr. 34) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin*)3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772 /Nr. cadastral vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005 si a Documentatiei de urbanism faza PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local Ramnicu Sarat nr. 237/18.12.2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale, conform prevederi U.T.R. 1.1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»
Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TIHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 1, în alin. 1, lit. b) P.U.Z. «Rețacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani»

Condiționări și restricții Regimul de construcții și construcții în zonele publice de interes public (edificații) se realizează în strada sau în curtea în funcție de situație și în funcție de condițiile de teren.

Elemente privind volumul și înălțimea construcțiilor în zonele publice de interes public (edificații) se vor realiza în conformitate cu caracteristicile tehnice și funcționale ale terenului și a planului urbanistic de dezvoltare.

Elemente privind volumul și înălțimea construcțiilor în zonele publice de interes public (edificații) se vor realiza în conformitate cu caracteristicile tehnice și funcționale ale terenului și a planului urbanistic de dezvoltare. Elementele privind volumul și înălțimea construcțiilor în zonele publice de interes public (edificații) se vor realiza în conformitate cu caracteristicile tehnice și funcționale ale terenului și a planului urbanistic de dezvoltare.

Condiționări și restricții Regimul de construcții și construcții în zonele publice de interes public (edificații) se realizează în strada sau în curtea în funcție de situație și în funcție de condițiile de teren.

Condiționări și restricții Regimul de construcții și construcții în zonele publice de interes public (edificații) se realizează în strada sau în curtea în funcție de situație și în funcție de condițiile de teren. Condiționări și restricții Regimul de construcții și construcții în zonele publice de interes public (edificații) se realizează în strada sau în curtea în funcție de situație și în funcție de condițiile de teren.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul desfășurării activității de construcții:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 32772

44) Scopul emiterii documentului de urbanism este de a autoriza construirea și utilizarea terenului în conformitate cu planul urbanistic de dezvoltare.

Certificatul de urbanism nu este de autorizare de construire/definiție și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

a. OBLIGAȚII AI DEȚINĂTORILOR CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/definiție - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZASTELOR DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ȘI DEZASTELOR DURABILE - Strada Șosei de la Buzău nr. 3, Buzău - cod 120018.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva CIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/75/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la informații și Directivei 60/293/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contracta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/înscadrarea 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 emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea realizării cerințelor cu privire la procedura de emisie a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesarul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicilor și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în conformitate 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 realizării inițiale a investigației științifice de evaluare a impactului asupra mediului și a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a investigației științifice de evaluare a impactului asupra mediului și a procedurii de evaluare adecvată, solicitantul are obligația de a realiza acest fapt în cadrul administrației publice competente cu privire la realizarea acestor proceduri.

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 realiza acest fapt în cadrul administrației publice competente cu privire la realizarea acestor proceduri.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul desfășurării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul realizează în urma realizării inițiale a investigației științifice de evaluare a impactului asupra mediului și a procedurii de evaluare adecvată, solicitantul are obligația de a realiza acest fapt în cadrul administrației publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata); documentatia tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catre colective tehnice de specialitate, insusite si semnate 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 Comunicatii SA
- alimentare cu energie electrica - SIDER Buzau salubritate - SC RBF Ecologie Service SA
- alimentare cu energie termica: transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

- _____
- _____

e.1) studii de specialitate (1 exemplar original)

- _____
- _____

e) puneri 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. 1.857 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*)**
(numele, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR

(numele, prenumele si semnatura)

Vingas Dan Ioan Manuela

ARHITECT SEF **)**

(numele, prenumele si semnatura)

Teodorescu Dragos-Daniel

(Signature)

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin postu 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 posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*5) Se completează, după caz:

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

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

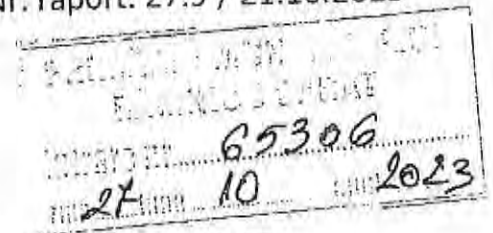
- ***5) Se completează, după caz - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului ... al municipiului București
 - primar.

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

4.4

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

Nr. raport: 27.9 / 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

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 Barlera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jod. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.10.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mandricel Mihai-Enigel'.

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	21.10.2023	
Data inspecției	21.10.2023.	
Data evaluării	21.10.2023	
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai-Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 18772	
Tip proprietate	Teren Intravilan	
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau	
Cod postal	125300	
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, ieșirea 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	12.900 EUR	64.157 LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132704/27.09.2023, 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:	
	F-85	Drum asfaltat public
	IAR APOI PRIN:	
	Str. Crisului	Drum pietruit public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		
Mentuni	<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)		



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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigol - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32777 (nr vechi 7401), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32777 (nr vechi 6195).</p> <p>În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132704/27.09.2023, asupra terenului nu sunt înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat flecare 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 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.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<p>Inspekția a fost efectuată în data de 21.10.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigela, 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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132704/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

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 132704/27.09.2023, proprietatea este descrisă astfel: TEREN INTRAVILAN în suprafața de 300 mp suprafața măsurată, categoria de folosință arabil, învecinat la: la N- nr cad 32776; la V- nr cad 32772, la S- nr cad 32778, La E- nr cad 36261 (str. Crisului); situat în Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau, nr. cadastral 32777, înscris în CF 32777, aflat în proprietatea: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

- Proprietatea este amplasată în *Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

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

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Prin	Drum asfaltat	public
IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:		
Prin	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/terenul este situat în zona avilanelor mușchetarilor din Armata Română. Imobilul/terenul este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Răzvan, județul Iași. Încluzerea imobilului în listele noastre este istorică și nu are caracter de recunoaștere a dreptului de proprietate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren arabil. Destinația stabilită în documentația de urbanism: zona de locuințe individuale conform prevederilor P.U.Z. și P.L.U.Z. în Regulamentul de Urbanism P.U.Z. cartier Baricada Focșani. Nu sunt restricții de înălțime și echilibru.

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extras din Regulamentul local de urbanism al U.L.R. L.U.Z. din P.U.Z. cartier Baricada Focșani. Permițarea se poate solicita de la Serviciul de Urbanism și Planificare Urbană al Municipiului Răzvan. Informații privind servituți de trecere și servituți de servitute se pot solicita de la Serviciul de Urbanism și Planificare Urbană al Municipiului Răzvan. Informații privind restricții de înălțime și echilibru se pot solicita de la Serviciul de Urbanism și Planificare Urbană al Municipiului Răzvan. Informații privind servituți de trecere și servituți de servitute se pot solicita de la Serviciul de Urbanism și Planificare Urbană al Municipiului Răzvan. Informații privind restricții de înălțime și echilibru se pot solicita de la Serviciul de Urbanism și Planificare Urbană al Municipiului Răzvan.

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosință 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

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ❖ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ❖ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situații când există 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 m la str. Crisului
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de 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 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 închidă de fapt în 2021. Există, de asemenea, o mulțime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe 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 participative (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 acestea nu evidențiază deloc o cerere superficială, deoarece cumpărătorii așteaptă pur și simplu clarificarea anumitor aspecte. Preturile au fost destul de stabile comparativ cu ultimii 1-2 ani în majoritatea cazuri, însă terenuri foarte bune cu PUD sau PUZ-uri bune pot înregistra o creștere în contextul administrativ actual – până la 15-20% față de ultimul an.

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne care 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, imprejurimi, 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 ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, întrucât vânzătorii pot obține prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „împune” prețul).

PREVIZIUNI

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



Source: Colliers, Romania, 2020

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 - adaptarea accelerată a comerțului electronic și a protecției împotriva pandemiei proiecte viitoare, rezidențiale - securitatea locului de muncă și, de asemenea, impactul de la locul de muncă de acasă, dar cu diferite ramificații.

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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.

Etapile sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. 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.</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 actoare din zonă etc.</p> <p>2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări în teren.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>• 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</p> <p>• 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)</p>					
FISA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
Suprafața (mp)	Subiect 300 mp	Oferta 300 mp	Oferta 600 mp	Oferta 227 mp	Oferta 500 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILILOR (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietăți comparabile selectate au fost utilizate prezentului raport. Pentru scrierea și cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	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
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistice)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 21, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oilului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timocului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, 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 (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 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	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 pr. 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
VALOARE DE PIATA*		43 €/mp	12.900 €	echivalent a	64.157 lei

*Conform GBV 530/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobilizata (Co_A), care este cea mai apropiata de datele fizice, juridice si economice de proprietatea subiecta si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari

Curs valutar BNR:
4,9734 lei/€



Mandricel

JUSTIFICAREA AUSTARILOR AFLATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

11. STABILIREA TIPUL COMPARABILITATEI / TRANSACTIEI			
Afinnd în vedere tipul de scop, comparabilii sunt selectați dintr-o bază de date de tranzacții, pe baza unei selecții predefinite în ceea ce privește caracteristicile de bază ale terenului și ale proprietății sale.			
JUSTIFICAREA TRANSACTIEI			
Nu au fost utilizate pentru prezentarea specifică în analiza de prețuri din prezentul raport comparabilii de terenuri și construcții, deoarece nu există surse de informații despre proprietățile de terenuri și construcții care să fie relevante.			
JUSTIFICAREA LOCALIZĂRII			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, se aplică următoarele caracteristici de poziționare în zona de analiză: comparabilii de terenuri și construcții sunt selectați din baza de date în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții în zonă, și nu sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	Mun. Băneasa Sarai, cartier Băneasa Forestaj, str. Căminului, nr. 18 - localitatea	Co. B:	Mun. Băneasa Sarai, cartier Băneasa Forestaj, str. Terenului, localitatea
Co. C:	Mun. Băneasa Sarai, cartier Saraj din Albatros, nr. 23A - localitatea	Co. D:	Mun. Băneasa Sarai, str. Rădulescu, nr. 2 - localitatea
Nu au fost selectate proprietăți care să fie comparabile, deoarece nu există surse de informații despre proprietățile de terenuri și construcții care să fie relevante.			
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
Nu au fost selectate proprietăți care să fie comparabile, deoarece nu există surse de informații despre proprietățile de terenuri și construcții care să fie relevante.			
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (UTILITATEA TERENULUI)			
Comparabilii de terenuri și construcții sunt selectați în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
12. STABILIREA TIPULUI TRANSACTIEI / CATEGORIEI DE SCOP			
Prezentul raport este un raport de prețuri și este un raport de prețuri care reprezintă o evaluare a proprietății de terenuri și construcții în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
În general, terenurile și construcțiile sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
Nu au fost selectate proprietăți care să fie comparabile, deoarece nu există surse de informații despre proprietățile de terenuri și construcții care să fie relevante.			
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții
JUSTIFICAREA CATEGORIEI DE SCOP (CATEGORIA DE SCOP)			
Aplicând criteriile de selecție și criteriile de comparabilitate, în urma evaluării terenurilor și construcțiilor de analiză și a comparabililor de terenuri și construcții pentru a fi luată în considerare în analiza de prețuri, în general aceste categorii de terenuri și construcții sunt selectate în funcție de valoarea și tipul de terenuri și construcții din zona de analiză.			
Co. A:	terenuri și construcții	Co. B:	terenuri și construcții
Co. C:	terenuri și construcții	Co. D:	terenuri și construcții

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:

$$V = 12.900 \text{ EUR, echivalent a } 64.157 \text{ LEI}$$

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

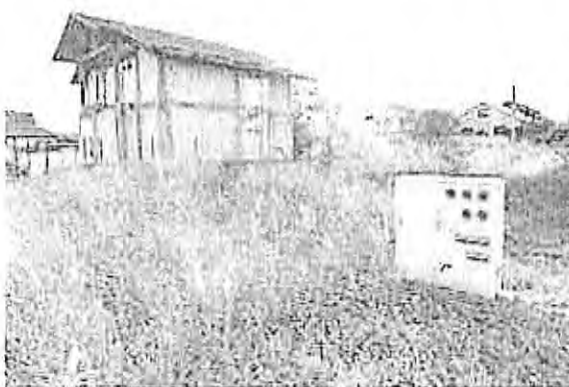
Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



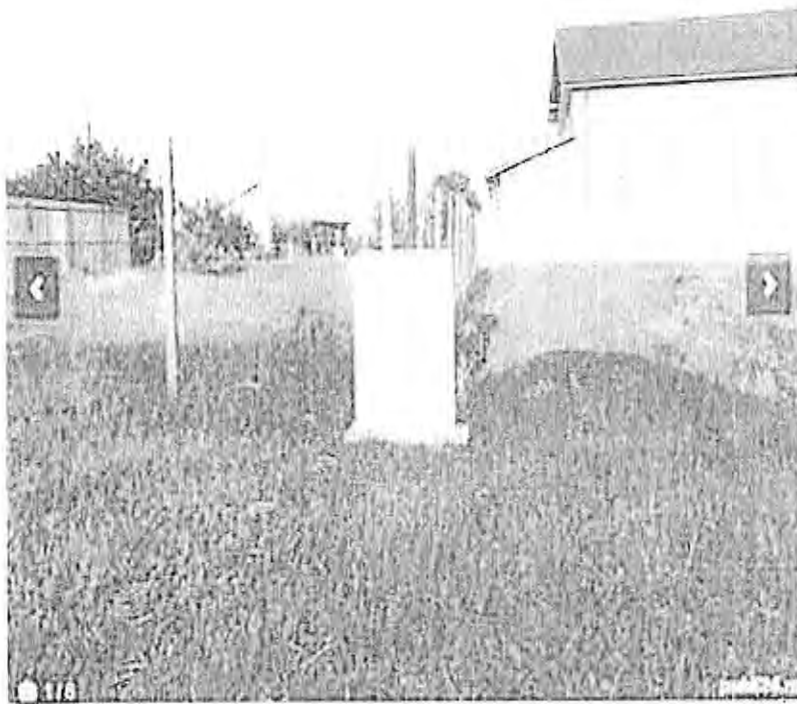
Sursa: Google Maps

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

Anexa nr. 4 -- Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil



Descriere

Proiectat fiind teren situat în Rm Sarat cartierul Focsani-vest de strada peșoa Patrom se Otava nr 181 130 m teren / de teren, teren care
include active în teren și proiect casa + gară + amenajare constructivă. Suprafata 300 m utilitate. Gaze trase la poarta. Apa + Canal (teren este în locația
viz detalii de aici: [...](#)

15 000 EUR

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

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



Suna ma interesati de aceasta
summa voastra. Ai este valabil!



▲ **Valentin**

Valentin

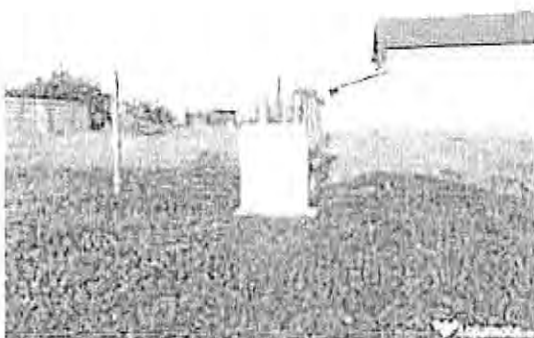
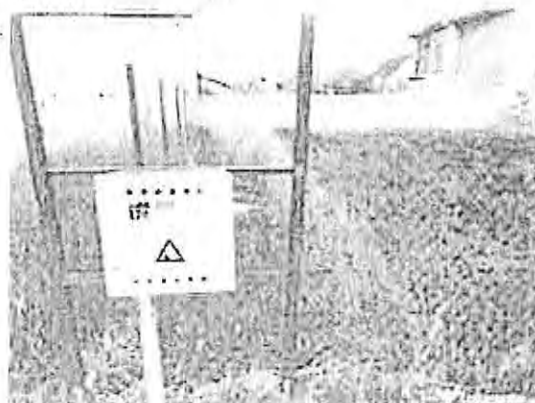
1500



Distributie anuala pe



Foto din anunt



Comparabila teren B



Ramnicu Sarat (BZ)

124 ZILE PE PIATA | 15.10.2022

120



Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

120

Detalii

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Râmnicu Sărat (BZ)



Date reale state

Tranzacție:

Vânzare

Tip proprietate:

Teren intravilan

Surse

www.olx.ro - 1 site la teren intravilan 600...

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID:v4b7.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



Descriere

1300 teren mar an inalt construit cu scara de 237mp. situat in Blănești. Sare emere. Sare ma mult de la teren
vezi detalii de [aici](#)

0000000000

Buna ma interesati de ce
terena voastra Ma este val

Fa o cerere

12

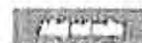
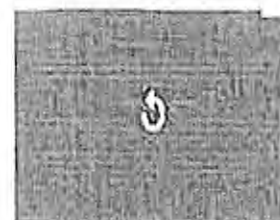
4



Ionut Poparian

10000

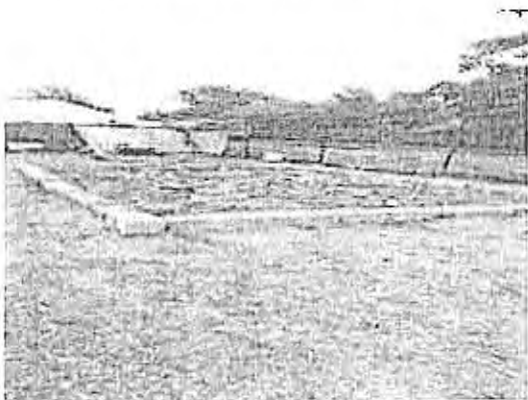
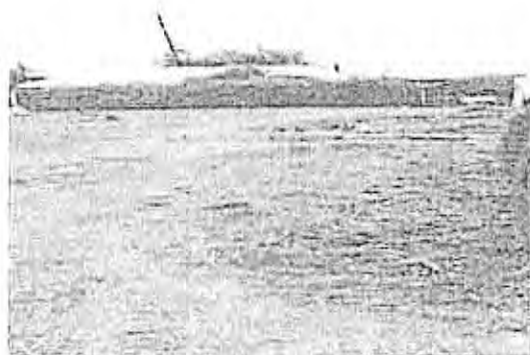
Distribuie anuntul pe

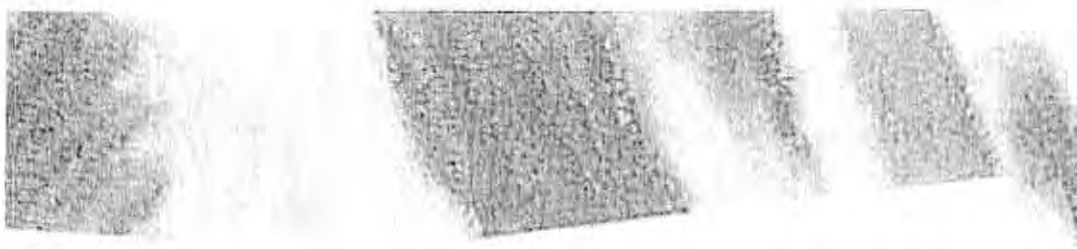


<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare/ 1830d8042df7aeie9fd2f316040375i.html>

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





PLANUL DE ÎNTRAVILAN AL TERENULUI

SCALA 1:1000



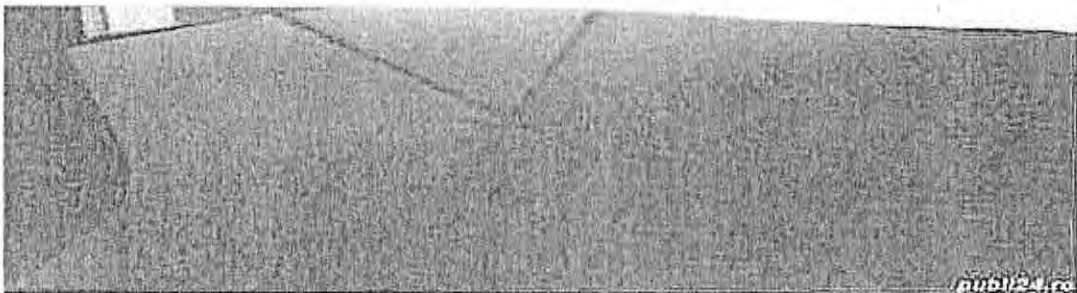
Suprafața terenului intravilan este de 1027 m².
Căminul are o suprafață de 207 m².

PROIEZIA TERENULUI



Proiezia terenului intravilan este în conformitate cu planul de intravilan al terenului în cauză.

[Handwritten signature]
Data: 10.10.2017



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

1 / 24



Descriere

terenul este bun, bun pentru a construi o casa de a juca o curte si o gradina pentru a juca si
se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic
Vand Detaliu pe email



UBLI24

Buna ziua, va prezentam oferta
de teren intravilan. Mai este ramanut!

1 / 24

UBLI24

A



Papahici Alexandru

UBLI24



Distributie anuntul pe



700 Vile Și Apartamente

Imagii Forest | Oferta de pret

<https://www.ubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ut-tr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e5867008e7757d5f81708e0e73874.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
Data validării	
Data expirării	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. Cf. vechi: 7401
Nr. cadastral vechi: 6195

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focșani, Nr. 21, Iud. 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
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FL. IRINĂ ȘI DUMITRĂSCU CRISTINA ELEONORA;	
B0 Se înființează cartea funciara nr. 7401 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitatii 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 NAȚIONALE);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cotă actuala 0/1 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 Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PROPRIETATE, cotă actuala 0/1 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
100839 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura străzilor și adresa nr. 14, din 09/07/2021 emis de Primăria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 257, din 18-12-2009 emis de Primăria Râmnicu Sărat;	
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	

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 1 din 3

Baza de date este disponibilă în adresa www.ancfi.ro

Formular versiunea 1.1

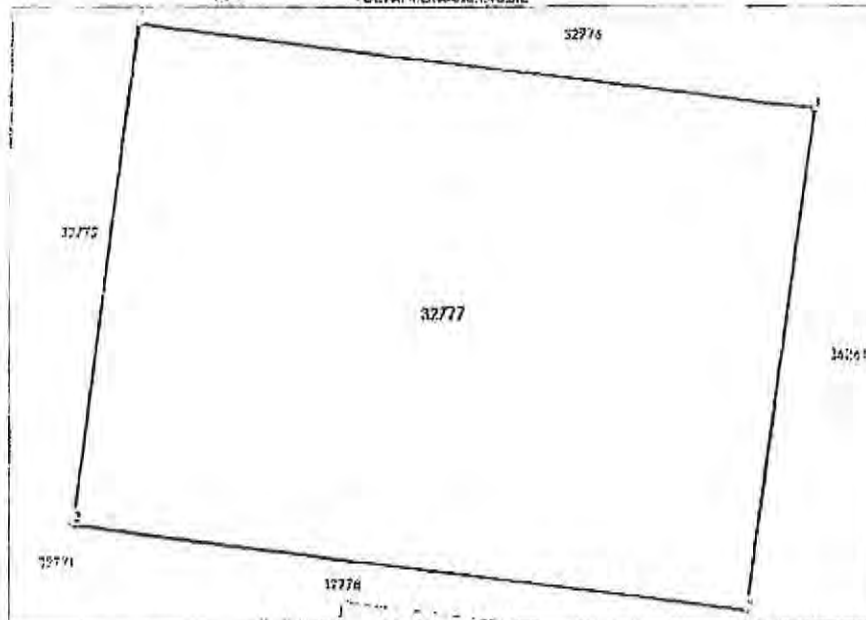
Carte Funciară Nr. 32777 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAI LINIAR MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. cat	Categorie folosință	Instr. urban	Suprafața (mp)	Tarlat	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.

Carta Funciară Nr. 32777 Comuna/Draș/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. 155/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 43/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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



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

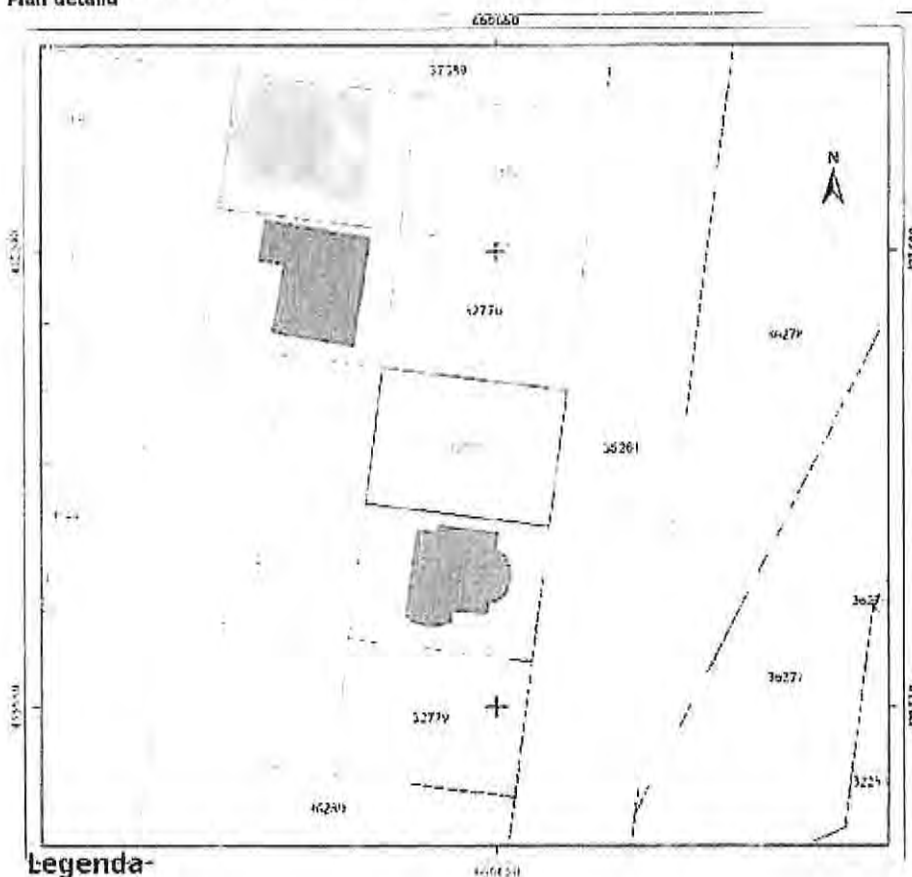


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr. cerere	43208
Tip	12
Lot	10
Supraf	1723

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



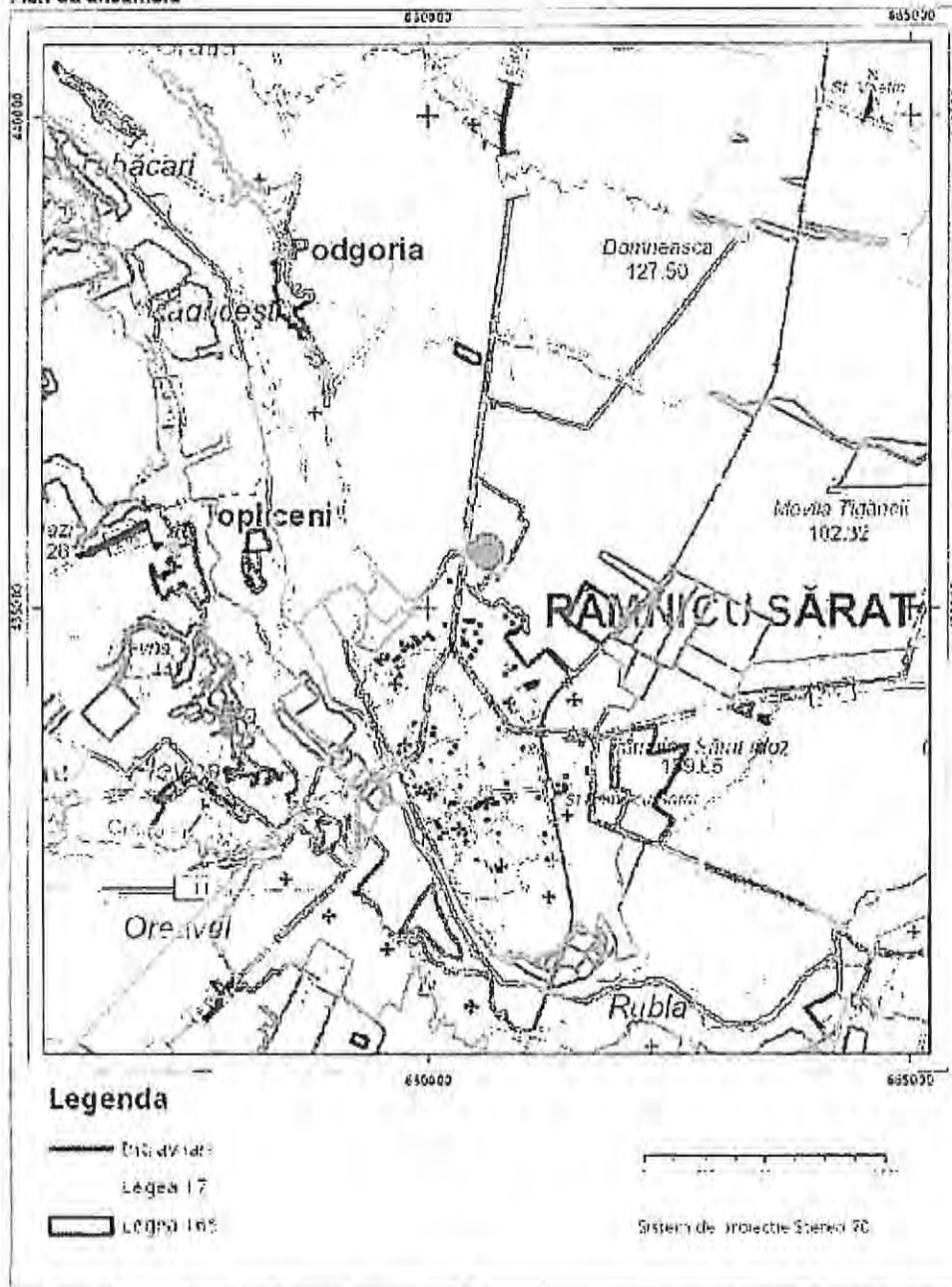
Legenda-

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereoa 70

Plan de ansamblu



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

emnat 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. 162 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 AUTORIZAȚII 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 funciară 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, instanța și semnată de vadete 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.G.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă - SC Compañia de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau _____
 canalizare - SC Compañia 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. Siret

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protecția civilă - ISU Buzau sănătatea populației - ISP 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***,
 (numele, prenumele și semnătura)
 Căyvan Sorin Valentin

ISU



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
 (numele, prenumele și semnătura)
 Fagyas Daniela Mariana

ARHITECT SEF ****,
 (numele, prenumele și semnătura)
 Tendorăscu Dragoș-Daniel

ISU

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 21.10.2023

50

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

se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

I.S.

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

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

*) Numele și prenumele solicitantului.

*) Adresa solicitantului.

*) Date de identificare a terenului - 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 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

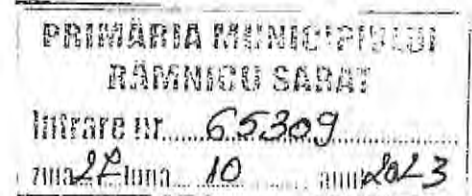
Str. Blăstritei nr. 13, Buzău

Buzău | România

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.10 / 21.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 23, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.10.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mihai-Enigel'.

Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client 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	12.900 EUR	64.157 LEI	
	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 132701/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.		
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului	Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
		Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
		Drum pietruit	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-		
Mentțiuni	<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. 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:

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

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



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<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 Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</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 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.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132701/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

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 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. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzău, nr. cadastral 32776, înscris în CF 32776, aflat în proprietatea: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT.

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. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona preponderent rezidențială formată din case unifamiliale de locuit
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale în apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	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. Râmnicu Sărat, ieșirea 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 CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZĂ DIN:

E BF	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZĂ DIN:

S, C, H, H, H	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

Plaja 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:

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ↳ **Callatea 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 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 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, *il 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 există 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 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 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 proprietar de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesului la facilitățile/utilitățile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se poziționează dimensiunea și forma amplasamentului.

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

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

- **Potențialii cumpărători:** cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor juridice.
- **Interesul investitional:** există și este în continuă creștere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situația juridică este clară iar coeficienții urbanistici sunt generosi;
- **Preferințele manifestate pe 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 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 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, 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 proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

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

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

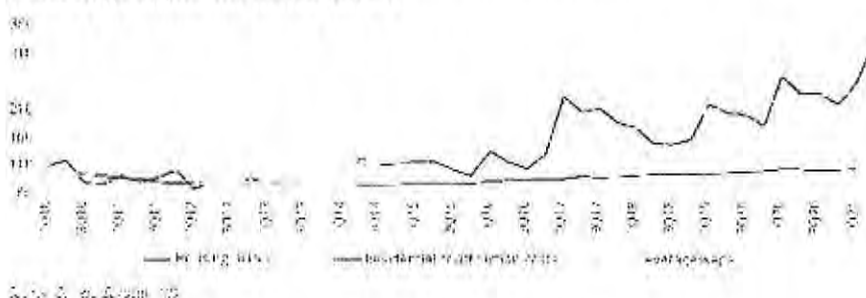
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține 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 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 birourilor), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții). Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 34-50 EUR/mp.

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

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

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

12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparației directe = **12.900 EUR**

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

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

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

12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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



Mandricel

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI					
În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:					
1. 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 consultate 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 a 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. Distribuirea – 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"> • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafață (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vânzare (€/mp)	-	50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILILOR (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Crisului, nr. 23, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Olului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sirbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
SUPRAFATA (mp)	300 mp	locatie similara	locatie similara	locatie inferoara	locatie similara
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 cu rețata	utilitati la limita cu rețata	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita cu rețata	utilitati la limita cu rețata
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietăți comparabile selectate au fost olistate, în terenul raport, printscreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD, PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	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	-5,0 €/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 (€/m.)		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. Chitului, nr. 23, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Mordar, 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 (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 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-3%
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.)	(buc.)	0	1	2	3
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	echivalent a 64.157 lei	

* Conform GEV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietate (mobiliara (Co.A), care este cea mai apropiata de valoarea reala, jundre si economic de proprietatea subiecti si asupra pretului care s-a au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar RON/€ 4,9734 lei/€



Mandricel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARAȚIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU DIFERENȚA ÎN CALITATE / TITLURI / TRANSAȚIE			
Având în vedere faptul că scopul principal al prezentei evaluări este de a determina valoarea de piață a terenului în discuție, compararea directă a terenurilor este posibilă.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚA ÎN CALITATE / TITLURI / TRANSAȚIE			
Nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește titlurile și drepturile de proprietate, deoarece acestea sunt similare sau proprietățile de evaluat sunt puncte de interes al celor două metode de comparare și diferențele de calitate sunt neglijabile.			
AJUSTARE PENTRU LOCALITATE			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A	Mun. Băneasa Saraj, cartier Băneasa Saraj, str. Orlau, nr. 19 - localitate rurală	Co. B	Mun. Băneasa Saraj, cartier Băneasa Saraj, str. Trandafirilor, nr. 19 - localitate rurală
Co. C	Mun. Băneasa Saraj, cartier Băneasa Saraj, str. Orlau, nr. 21A - localitate rurală	Co. D	Mun. Băneasa Saraj, cartier Băneasa Saraj, str. Trandafirilor, nr. 2 - localitate rurală
Ajustările aplicate în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește localitatea sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
AJUSTARE PENTRU DIFERENȚA ÎN CALITATE / TITLURI / TRANSAȚIE			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A - nu necesită ajustare		Co. B - cu suprafața mai mare, creșterea prețului de 45%	
Co. C - nu necesită ajustare		Co. D - cu suprafața mai mare, prețului de 30%	
N.B.: pentru comparabilitate în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
AJUSTARE PENTRU DESTINAȚIA / UTILITATEA / TERENURI			
Comparabilitatea este asigurată în ceea ce privește destinația / utilitatea / terenurile, astfel încât nu este necesară aplicarea unei ajustări.			
AJUSTARE PENTRU AMPLASARE / LOCALITATE			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A	proprietate rurală	Co. B	proprietate rurală
Co. C	proprietate rurală	Co. D	proprietate rurală
AJUSTARE PENTRU TOPOGRAFIE / TERENURI			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A	drept - rural	Co. B	drept - rural
Co. C	drept - rural	Co. D	drept - rural
N.B.: în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
AJUSTARE PENTRU UTILITATEA / TERENURI			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A	utilitatea terenului - rural	Co. B	utilitatea terenului - rural
Co. C	utilitatea terenului - rural	Co. D	utilitatea terenului - rural
N.B.: în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
AJUSTARE PENTRU CANTITATE / LOCALITATE			
Diferențele de calitate în ceea ce privește cantitatea / localitatea sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
A	regulată, 1 dechidere	B	regulată, 1 dechidere
C	regulată, 2 dechidere - teren	D	regulată, 2 dechidere - teren
N.B.: în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
AJUSTARE PENTRU CANTITATE / LOCALITATE / TERENURI			
Având în vedere faptul că, în urma aplicării procedurii de ajustare în ceea ce privește diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea, diferențele de calitate sunt neglijabile și nu au fost aplicate ajustări pentru diferențele de calitate în ceea ce privește localitatea.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 43 EUR/mp, conform anexei de calcul. Tinând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

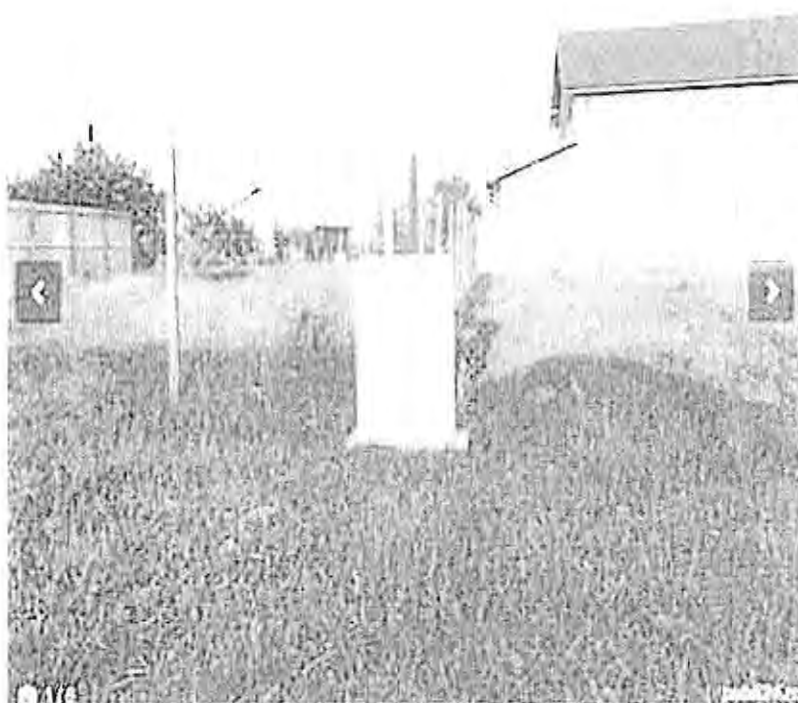
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/Mv7Q3r3a5bFwK7TT9>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

600m² intravilan



Descriere

Proprietate intravilan situată în zona Bariera Focsani, la doar 100m de stația de autobuz. Terenul are o suprafață de 600 mp, este intravilan, drept, pietruit, utilități la limita proprietății, regulată, 1 deschidere, informații obținute telefonic.

Preț de vânzare: 15.000 EUR

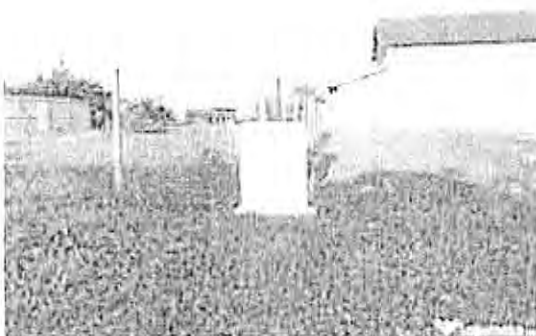
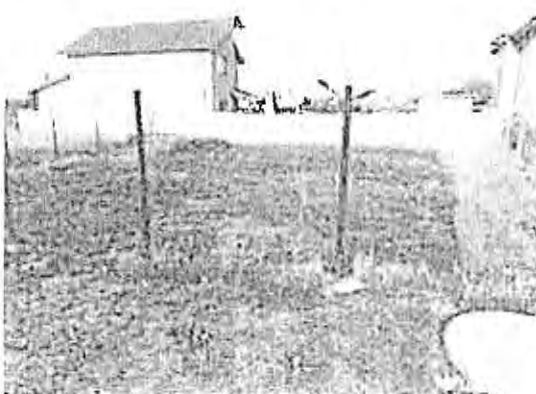
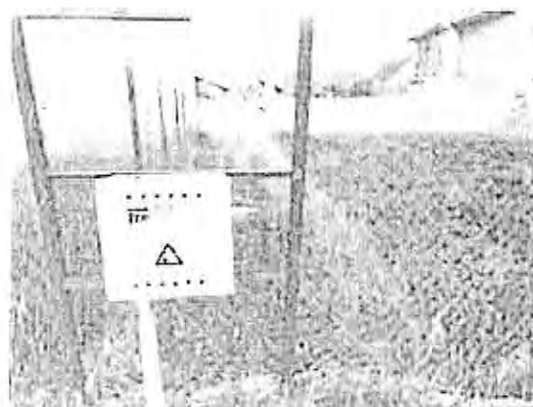
0744 61 81 00

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d87917d69i1ffi29f6858p.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

Râmnicu Sărat (BZ)

174 ZILU SI PRATA 10-2023

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)

Tranzactie	Vânzare
Tip proprietate	Teren intravilan
Sursa	
Tip	

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m.-ID:4b7.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

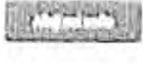
9 000 EUR negociabil



Descriere

Vânzarea terenului este construită pe suprafață de 40 mp, situată în Râmniceu Sărbătoresc, în zona municipală. Terenul este în posesia și în administrarea...

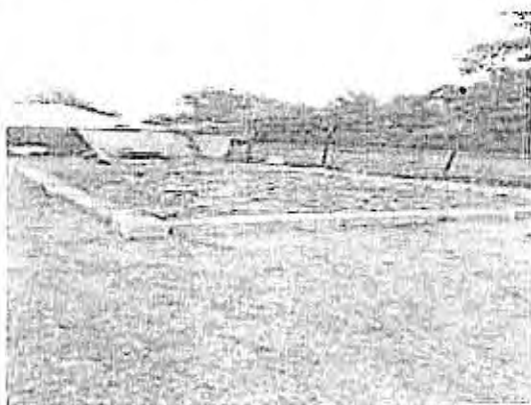
Vezi descrierea completă...



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan- anunt/teren-de-vanzare/1830/d8042df71e1e9fd2f3160403751.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





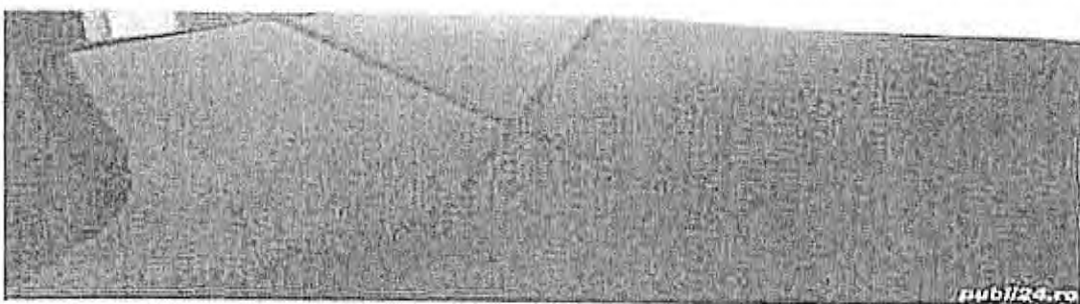
PLANUL DE AMPLASARE A IMPLANTĂRII

1. Denumirea sistemului de iluminat: ...
2. Scara planului: 1/100



URDVA NICOLAE
...
URDVA NICOLAE
...
10.02.2020

...
...
...



publ24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

Terenul este utilitatii pentru a construi o casa. De a avea o curte si o gradina creand un centru posesorii de strazi de strada Bradului nr. 2 peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

Vezi descrierea



Publicat de **Imobiliare**

Buna ziua, adresam o cerinta de intravilan la Municipality Moreni, pentru un teren de 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic

De la: **Papalici Alexandru**

Comision: **5%**

Adresa: **Str. Bradului, nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat, utilitati la limita proprietatii, regulata, 2 deschideri, informatii obtinute telefonic**

Tip: **Teren**

Suprafata: **500 mp**

Statut: **Intravilan**

Utilitati: **La limita proprietatii**

Regulata: **Da**

Deschideri: **2**

Informatii obtinute telefonic

Distribuire anuntul pe



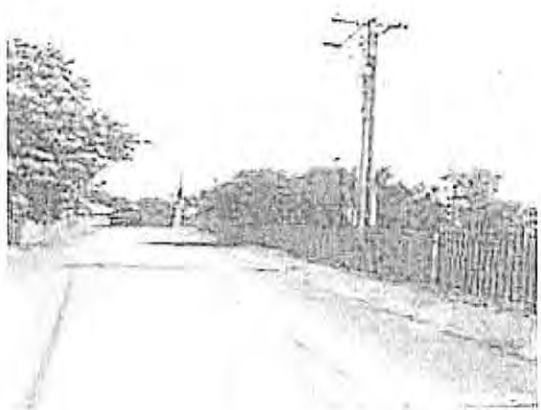
700 Vile Şi Apartamente

Oferta de pret

https://www.publi24.ro/anunturi_imobiliare_de_vanzare_terenuri/teren-p-tr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html

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

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUZAU

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32776 Râmnicu Sărat



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Cf. vechi 7400
Nr. cadastral vechi: 6194

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32776	700	Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MAHIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA FLEONORA; B0 Se infinteaza cartea funciara nr. 7400 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numărul cadastral descrier la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); 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 in numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, 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 in numărul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
134221 / 27/10/2021 Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 33, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat; B6 se noteaza actualizarea adresei imobilului	A1
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

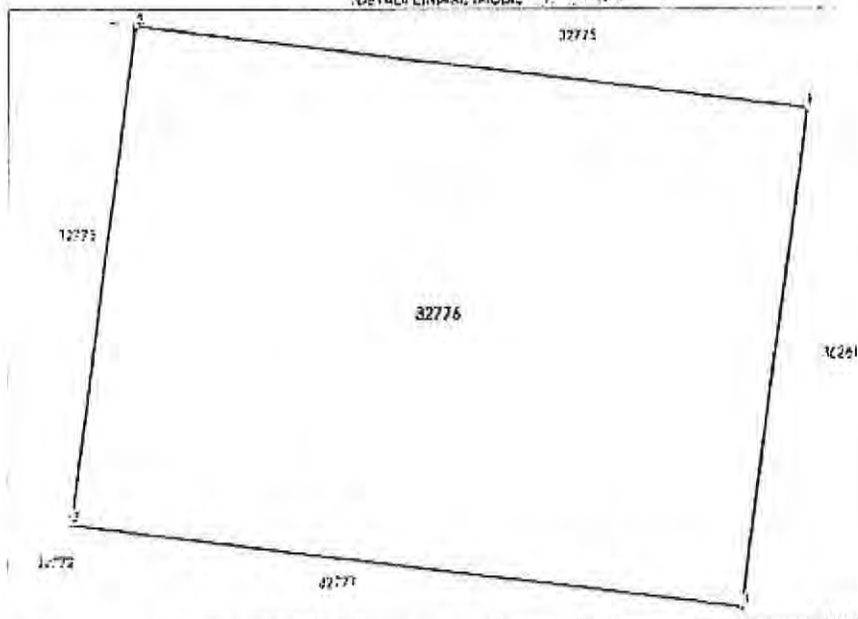
Carte Funciară Nr. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Lungime Segmente

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

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

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

Carte Funciară Nr. 32778 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPN 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. 43/2016, 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 originală, cu acceptul expres sau procedural al institutului public ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

2 / 09 / 2023, 13:02



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

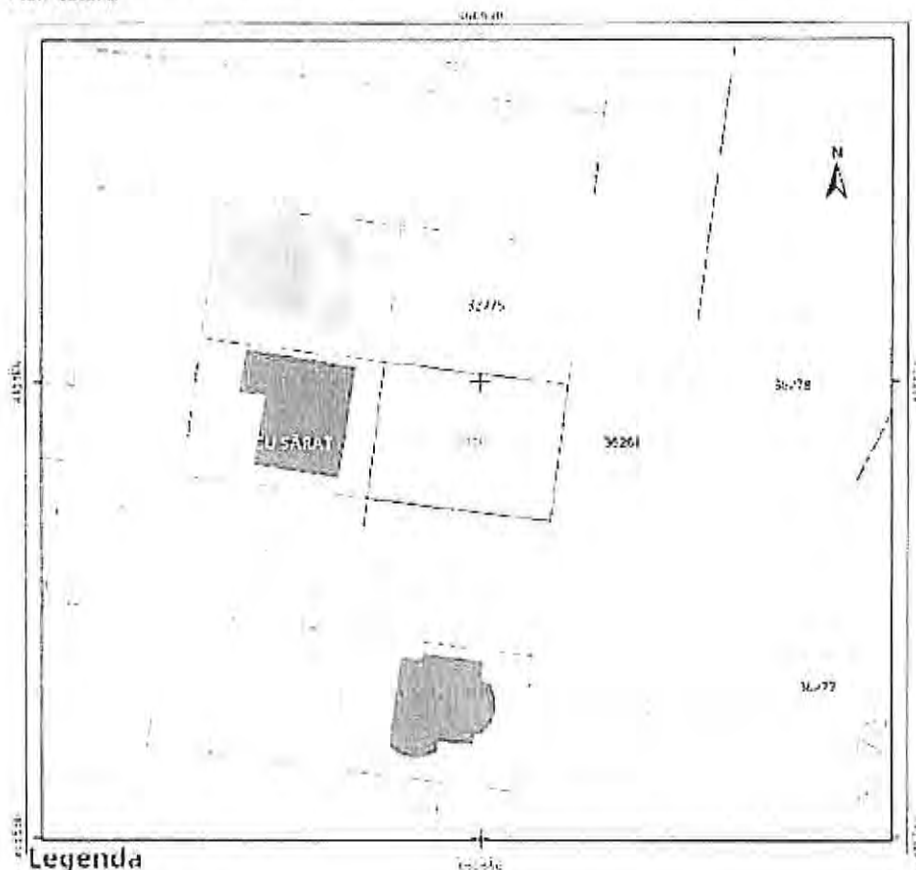


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

Nr. cerere	42211
Data	20
Luna	10
Anul	2023

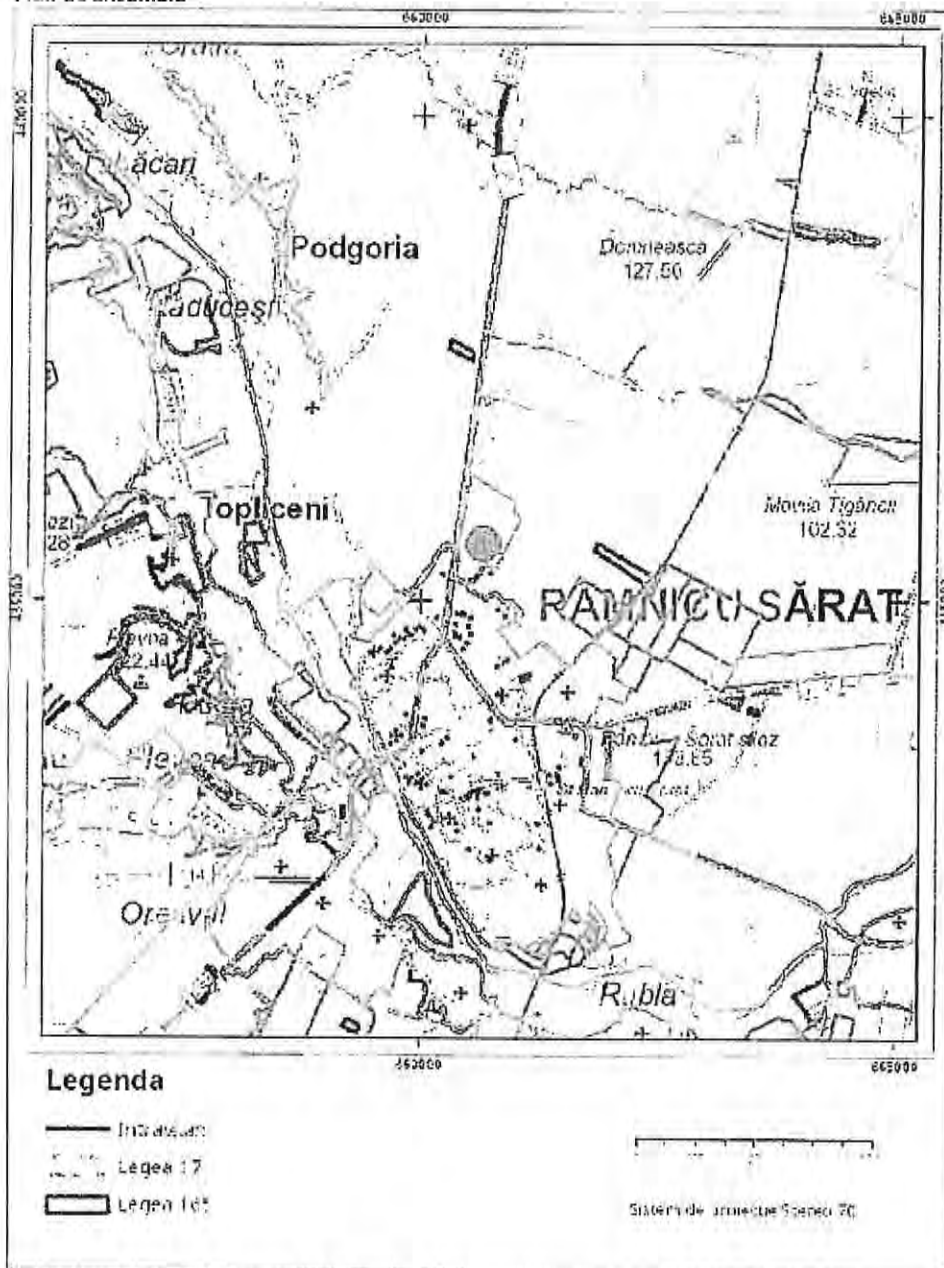
Teren 100 mp
 Teren intravilan
 Categoria de folosință (mp) Așchi 900mp
 Plan detaliu



Legenda

- Teren intravilan
- Teren Așchi
- Teren Așchi
- Teren Așchi
- Teren Așchi
- Teren Așchi

Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

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

ROMANIA
 Judetul Buzau
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
 Nr. 6332 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 26.10.2023.

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

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
 cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
 sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____,
 telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63367 din 18.10.2023
 pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 62 (strada Crișului nr. 23) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau
 identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7400 /Nr. C.F. nou 32776 /Nr.
cadastral vechi 6194 /Nr. cadastral nou 32776

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren urabil
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 reelementari fiscale si/sau sociale

1/4

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 conform cu prevederile anexei I la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de catre solistiivi tehnice de specialitate, itausita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii, constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

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

D.T.A.C. D.T.O.H. 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 Bucuresti _____

canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications

alimentare cu energie electrica - NESTE Bucuresti sanatate - SC REH Ecologic Services SA

alimentare cu energie termica transport urban - SC TRC SA Rm. Siret

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

1. _____

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 I 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***),
(numele, prenumele si semnatura)
Cristian Sarin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Pugyas-Duyiuc Daniela

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

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 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:

- Consiliul 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,

*****) 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

Sir. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobil: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.1 / 21.10.2023

27	10	2023
652.96		

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

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator		PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Data raportului		21.10.2023
Data inspecției		21.10.2023.
Data evaluării		21.10.2023
Evaluator autorizat		Mândricel Mihai-Enigeli, 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 PIATĂ estimată		12.900 EUR 64.157 LEI
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 141607/17.10.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini.
Identificarea proprietatii si asigurarea accesului		Identificarea proprietatii subiect a fost realizata cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: E-89 Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: Str. Dambovitei Drum pietruit public
Observații/Ipoteze semnificative speciale		
Mentiuни		<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-Enigeli

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



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mândricel Mihai-Enigel".

3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 3, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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>
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<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 Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</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 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.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extrase CF nr. cerere 141607/17.10.2023; ✓ Plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

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 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: PRIMĂRIA 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 în apropiere	Unitati de invatamant	Unitati medicale	Instituti de cult	Sedii de banci	Instituti de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

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

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

DRUM	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

DRUM	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 ȘASE PASI

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanele fizice;
 - ↳ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ↳ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietatii;
 - ↳ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, D = unilaterală; 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. 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, grădinite, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (rezidențială), putem afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidențială, situate în Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, 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 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 multime de asocieri în participatie, care nu reprezintă un tip „tradițional” de tranzacții cu terenuri. Per total, bazat strict pe activitatea de tranzacții (închideri și semnări), 2021 se conturează a fi unul dintre cei mai buni ani pe care i-am văzut în urma recesiunii din 2008.

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

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

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

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

Pe segmentul de birouri, chiar dacă acesta nu a atins apogeul gradului de neocupare cu destul de multe companii care își reduc activitatea la birou în acord cu noua realitate post-pandemică (regimul de muncă hibrid), există un fel de 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 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 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:** în principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietatii:** amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

Piața rămâne aprovizionată în mod adecvat, dar exista niste schimbări. De exemplu, asociatiile în participatiune (Joint Venturile) sunt mult mai predominante intrucat mulți dintre dezvoltatori (în special pe segment rezidențial) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare 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 piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficiența, 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/m²
- marja de negociere la vanzare (oferte mature): între 10%-20%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

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

În ce privește 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” pretul).

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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 (motivatie), 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 urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = 12.900 EUR

Tehnici alternative – metoda extractiei = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

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. Dpvd al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparației directe.

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

În aceste condiții cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparației directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei** și **criteriul cantității și calității informațiilor**.

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

12.900 EUR, echivalent 64.157 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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



7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și 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					
<p>In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:</p> <p>1. Planificarea - În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de clienți, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ titlul 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. Colectarea - 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. Analiza - 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. Determinarea - 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"> • 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 • 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). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIĂȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER					
Suprafața (mp)	Subiect 300 mp	Oferta 300 mp	Oferta 600 mp	Oferta 227 mp	Oferta 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
RESTRIȚII 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 PIĂȚĂ	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovezii, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Okulu, 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
SUPRAFAȚĂ (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, 2 deschidere	regulata, 2 deschidere
<p><i> Pentru proprietatile comparabile selectate au fost utilizate prezentului raport, Printarea în cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).</i></p>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECII DE DATE					
Element 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/vanzara (€/mp)		30 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
TIPIUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-7,5 €/mp	-5,0 €/mp	-5,9 €	-6,0 €/mp
PRETESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/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 urbanistice)	Nu sunt	similari	similari	similari	similari
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 FINANȚARE	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	Currenta	Currenta	Currenta	Currenta	Currenta
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 Banera Focsani, str. Dambovites, nr. 3, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Oltului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Banera Focsani, str. Timbului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Morilor, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, str. Bradului, nr. 2
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
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)	pietruș	pietruș	pietruș	pietruș	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 €	12,5 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	45%	27%	37%
Numarul de ajustari (bucl.)		0	1	2	3
VALOARE DE PIATA *		43 €/mp	12.900 €	echivalent a 64.157 lei	
* Conform GEV 630/an. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata de piata locala, juridica si economica de proprietatea subiect si asupra pretului careo s-au efectuat cele mai mici ajustari.					
					Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



Mihai Enigeli

JUSTIFICAREA ANUȘTARIILOR APLICATE ÎN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

ANUȘTAR 76: PENTRU JUDEȚUL BUCUREȘTI - DISTRICȚUL JUDEȚĂNESC			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în baza criteriilor de evaluare și de tranșare, care cuprind un preț estimat în funcție de distanța față de fațada terenului și de suprafața terenului propriu și comună.			
ANUȘTAR PENTRU TERENUL TRANȘAT			
Pentru terenul transșat, valoarea este determinată în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU LOCALITATE			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	Mun. București, cartier Filaret, str. Obilău nr. 18 - localitatea	Co. B	Mun. București, cartier Filaret, str. Obilău nr. 18 - localitatea
Co. C	Mun. București, cartier Filaret, str. Obilău nr. 18 - localitatea	Co. D	Mun. București, cartier Filaret, str. Obilău nr. 18 - localitatea
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU CĂMINUL DE CĂMINĂRI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU DEȘURĂRI (DEȘURĂRI) TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU TERENURI TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU TERENURI TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU TERENURI TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU TERENURI TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
ANUȘTAR PENTRU TERENURI TERENURI			
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
Anuștările nr. 76 și 77 sunt aplicabile în funcție de suprafața terenului propriu și comună și de suprafața terenului transșat.			

Tinând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zonă, 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



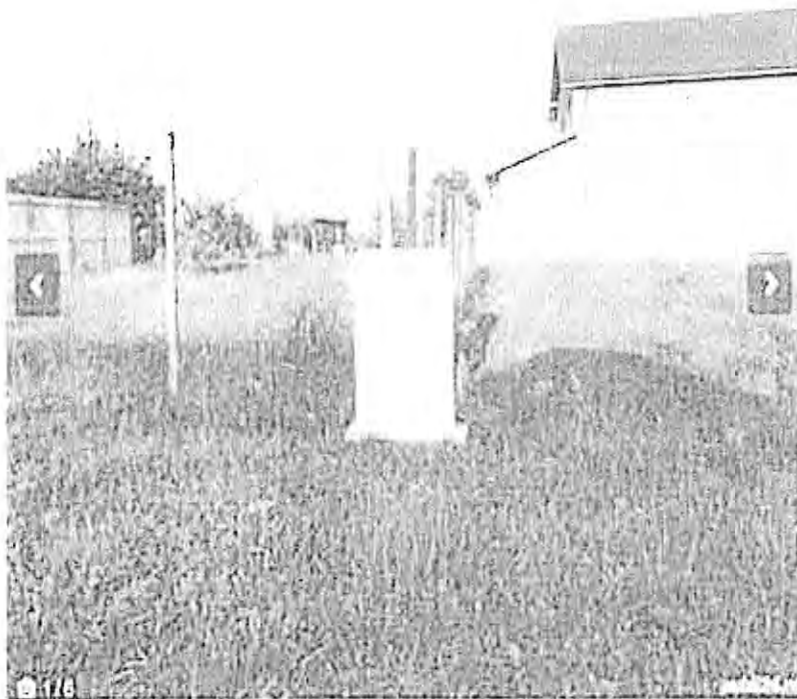
Sursa: Google Maps

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

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil



Descriere

Proprietate vanzatorului situat în cartierul Bariera Focsani, la stânga de stația de tramvai Petrică, str. Oltului, nr. 18, 100 m teren de P. Terenul are toate utilitățile (ingherit și proiect casa) și este autorizare constructivă. Suprafață 300 m teren. Găsește la poartă Apă + Canal, curent electric, gaz.

Vezi oferta de vânzare



Buna ziua, interesat de terenul intravilan de vânzare. Mulțumesc anticipat!

Am văzut terenul și este foarte interesant. Am nevoie de mai multe detalii despre teren și zona înconjurătoare. Mulțumesc!

Am văzut terenul și este foarte interesant. Am nevoie de mai multe detalii despre teren și zona înconjurătoare. Mulțumesc!

Valentin

Sunt interesat de terenul intravilan de vânzare. Mulțumesc anticipat!



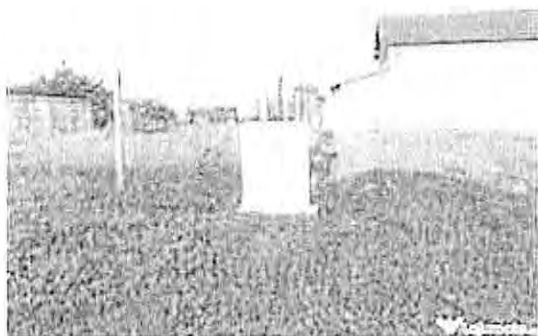
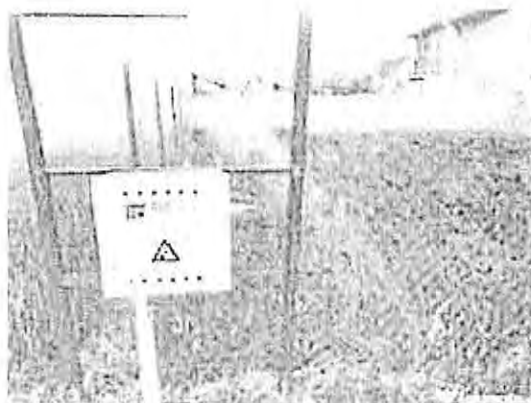
Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-ram-sarat/fhh478d392d8791?d:911ffi29f6858>

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

100.000 €

Râmnicu Sarat (BZ)

29 IULIE 2022 - 17 IUL 2022

€



Proprietar

+40 737 967 155



Adaugă la contacte

100.000 €

0

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

0

Ramnicu Sarat (BZ)



Etichete

https://www.olx.ro/d/oferta-teren-intravilan-600mp-ID_14b.html

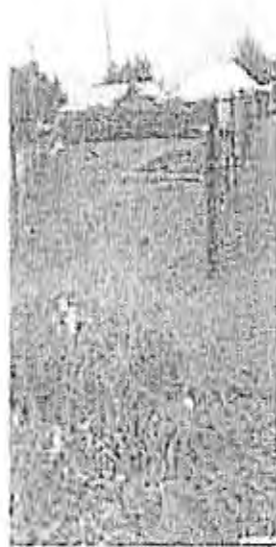
34 E/mp, (100.000 Lei), cartier Bariera Focsani, str. Timisului, similar, 600 mp, intravilan, drept, pietruit, utilitati la limita proprietatii, regulata, 1 deschidere, Sursa Argus, informatii obtinute telefonic



Comparabila teren C

Teren de vânzare

9 000 EUR negociabil



Descriere

Van teren intravilan cuprins constructii cu suprafata 227mc si Lotul 9 intravilan care contine 500mc mai multe detalii se pot
vedea pe site-ul nostru

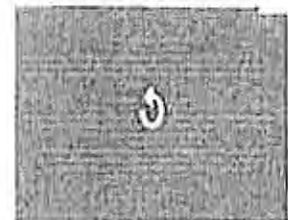
IMOBILIAR

Bune mă amenajată în zona
dumbrăvești. Mai este un deal!

Ionuț Popariu

004 204 20

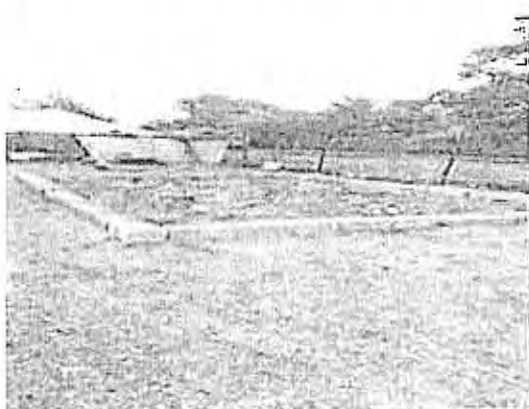
Distribuiți anunțul pe

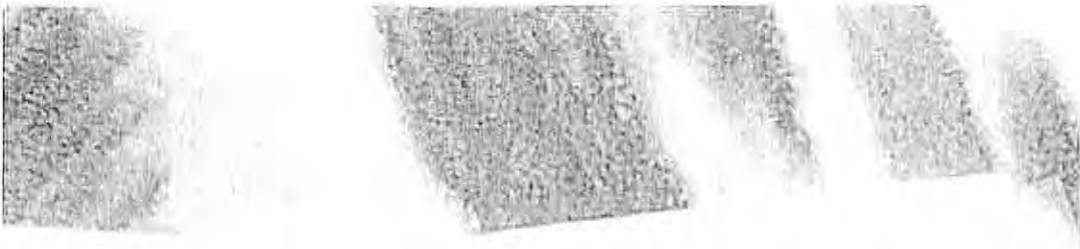


<https://www.imobili24.ro/anunturi/ imobiliare /de-vanzare: terenuri/ teren-intravilan/ anunt/teren-de-vanzare/1830-d8042df7-0e0e9fd2f316040375i.html>

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





100 100 100 100

100000

100

100 100 100 100

100 100 100 100



100 100 100 100

100 100 100 100



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicu Sarat

20 000 EUR



Buna ziua, interesata stena
din Bradului nr. 2, Ramnicu Sarat

20 000 EUR

A

Paraul si Alexanoni

Distribuie anuntul pe



700 Vile Si Apartamente

Imper Foresti Oferta de pret

Descriere

Terenul este rama-tun pentru a construi o casa de la zero o curte si o gradina perfecta pentru gospodarii
se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,

strada buna asfaltata
dupa ce se termina si gura
Pe trasa este constructia si utilitatii
la.

Va sa detaliati pe...

https://www.publi24.ro/anunturi_imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt_vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e3874.html

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

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



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

INCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat

Nr. Carte 141607
Ziua 17
Luna 10
Anul 2023



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

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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.13116/16.12.2009 emis de MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE.); 31 actualizare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1: MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
41795 / 22/09/2011 Act Administrativ nr. 248, din 22/09/2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE; 35 Se notează înalțarea 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 RIMNICU SARAT; 37 se notează 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. 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 proiecție Sterea 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Titlu teren	Suprafața (mp)	Terra	Parcela	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Zonă de construcții	DA	300				

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt.	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	143206	21-10-2023	26.10.2023	Servicii (on-line)

Se certifică că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezoatarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

Se-a achitat tariful de RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

21-10-2023

Data eliberării,

22-10-2023

Asistent Registrator,

LUMINITA CIMPOERU

(parafă și semnătură)

Relevant,

(parafă și semnătură)



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

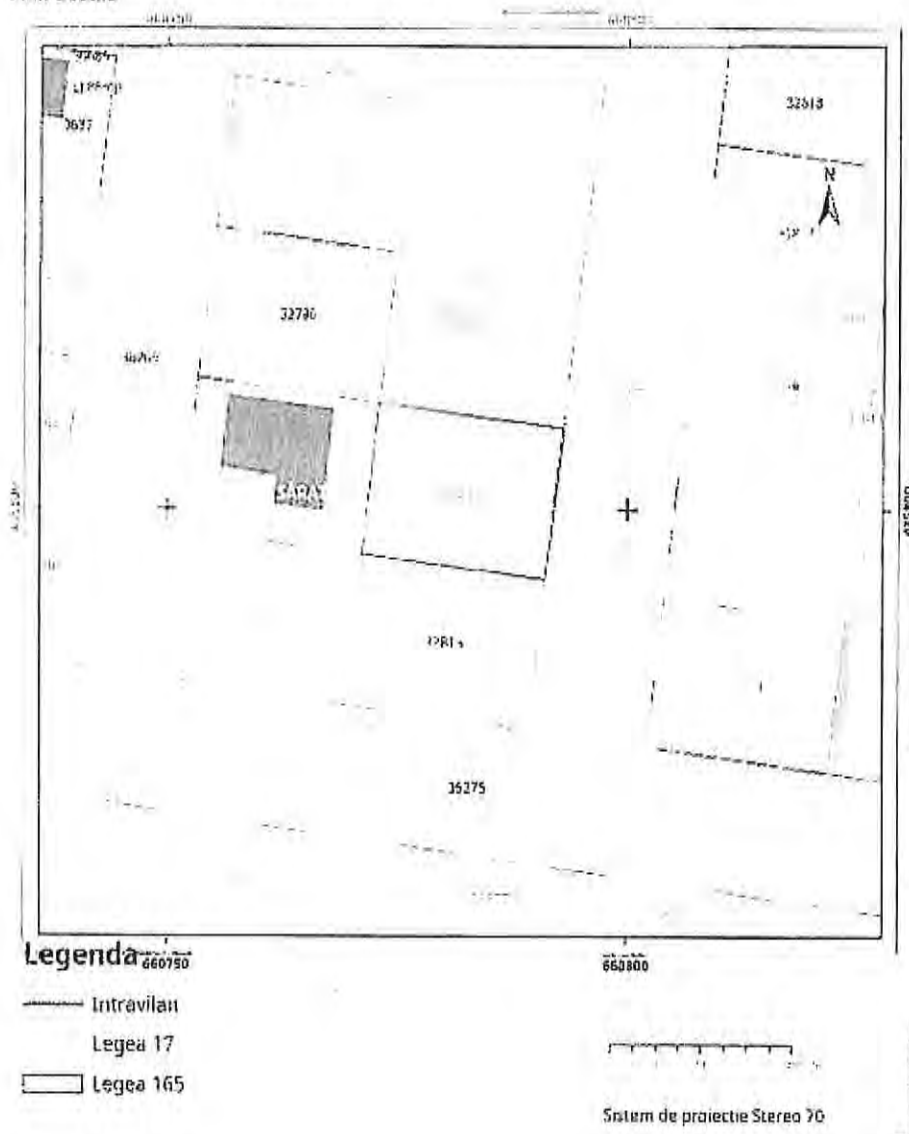


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

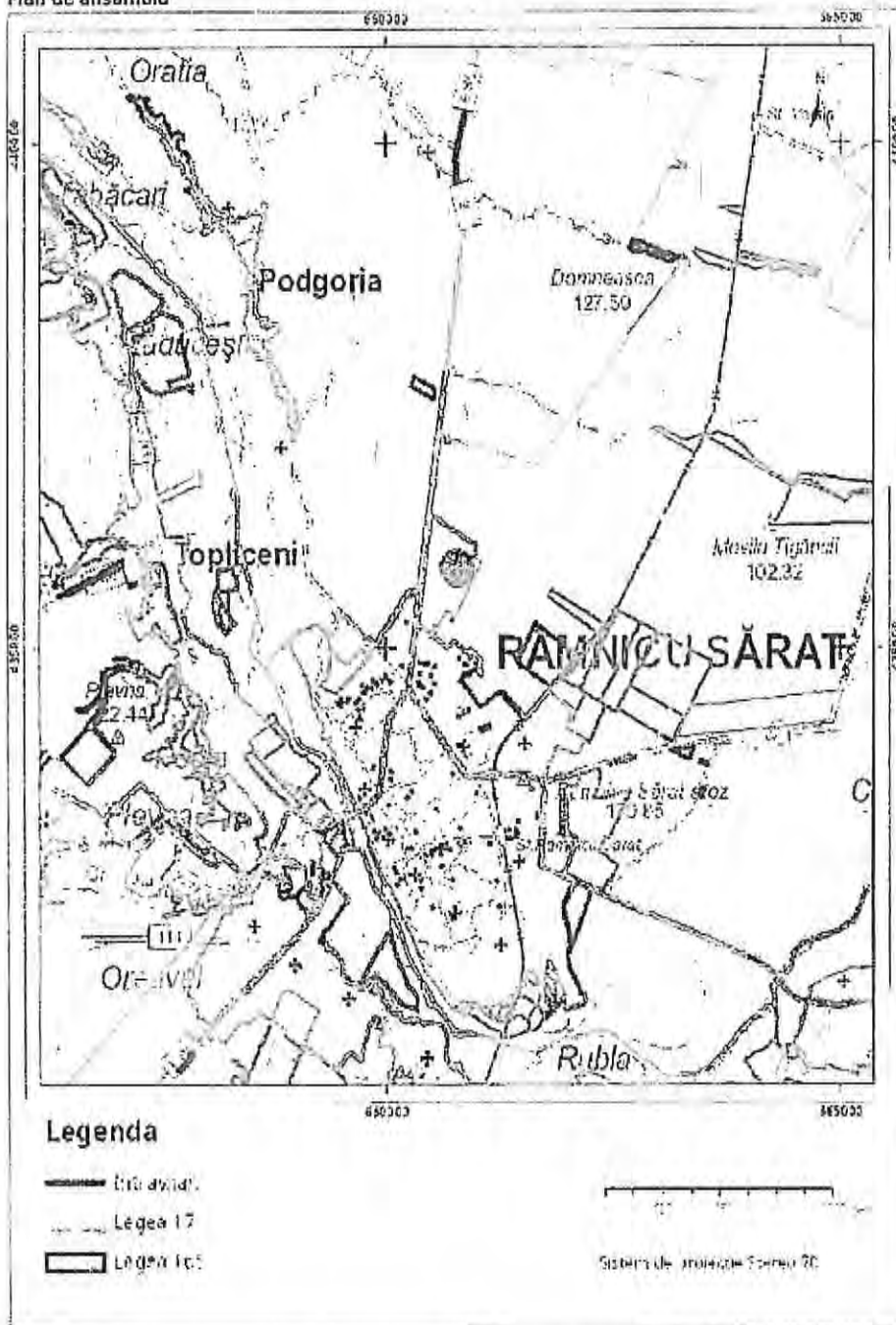
pentru imobilul cu IE 32812. UAT Râmnicu Sărat / BUZAU,
 Loc. Râmnicu Sărat, Nr. 3

Nr.cerere	43204
Tip	21
Luna	00
Anul	2023

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: -
Data și ora generării: 26-10-2023 12:32

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 63368 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 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/communa 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/communa
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 Lezii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de
constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora, nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Polozinta actuala: teren curaj 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 re: lementari fiscale speciale

1/4

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. 11a din P.U.Z. orașul Valea lui Petre și Primăria P.U.Z. cartier Băieșii Focșanei:

Permisul de construire este permisul de autorizare a lucrărilor de construcții de tipul P11 - M niveluri în total de cel puțin două niveluri, cu cel puțin două etaje, înălțimea în vârf a construcției în vârf de cel puțin 6 metri față de cota terenului de construcție. Înălțimea maximă a construcției este de cel puțin 12 metri față de cota terenului de construcție. Înălțimea maximă a construcției este de cel puțin 12 metri față de cota terenului de construcție. Înălțimea maximă a construcției este de cel puțin 12 metri față de cota terenului de construcție.

Condiționari și restricții: Regimul de utilizare a terenului și construcțiile față de dimensiunile solului adiacente; terenul și adiacența la strada din față și la strada din spate în minimum 3 m față de adiacență.

Elemente privind valoarea și aspectul general al clădirilor în raport cu mediile învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și trebuie să respecte valoarea estetică și a mediului înconjurător pentru asigurarea calitatii mediului înconjurător.

Elemente privind valoarea și aspectul general al clădirilor în raport cu mediile învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și trebuie să respecte valoarea estetică și a mediului înconjurător pentru asigurarea calitatii mediului înconjurător.

Elemente privind valoarea și aspectul general al clădirilor în raport cu mediile învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și trebuie să respecte valoarea estetică și a mediului înconjurător pentru asigurarea calitatii mediului înconjurător.

Elemente privind valoarea și aspectul general al clădirilor în raport cu mediile învecinate: clădirile se vor integra în caracterul general al zonei și trebuie să respecte valoarea estetică și a mediului înconjurător pentru asigurarea calitatii mediului înconjurător.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarării^{*)} pentru intrucut:
PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VÂNZĂRII IMOBILIULUI-AL TEREN CU NUMĂRUL CADASTRAL 6230

*) Scopul emiterii certificatului de urbanism constă în precizarea solicitantului, formulată în cerere.
 Certificatul de urbanism nu este act de autorizare de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

- OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM.
 - În scopul elaborării documentelor pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construcție/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 RURAL,** str. Ștefan Svoră de la București nr. 3, București - tel 170018
 - În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/105/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 60/601/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru a se consulta și analiza și să decida, după caz, măsurile necesare pentru protecția investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.
 - În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a actului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, ștergând deoparte documentația pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.
 - În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a actului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultanței publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultanței publice. În aceste condiții:
 - După primirea procedurii certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii ulterioare procedurii de evaluare și impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare ulterioară.
 - În urma evaluării inițiale a investiției poate interveni necesitatea de realizarea proiectului și va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
 - În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării ulterioare, solicitantul este obligat să aibă în vedere faptul că autoritatea administrației publice competente cu privire la măsurile necesare 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 revine la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CTREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insusita 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;

- e) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- d.1) avize si acorduri privind (utilitatile urbane si infrastructura (copie):
- | | | |
|---|--|----------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA | <input type="checkbox"/> gaze naturale - Distrigaz Sued Rusei- Buzau | Alte avize/acorduri: |
| <input type="checkbox"/> canalizare - SC Compania de Apa SA | <input type="checkbox"/> telefonizare - Orange Comunicatii SA | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau | <input type="checkbox"/> salubritate - SC MER Ecologie Service SA | |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termica | <input type="checkbox"/> transport urban - SC TUC SA Bm. Siret | |

d.2) avize si acorduri privind:

- securitatea la incendiu - ISI Buzau
- protectia civila - ISI 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 P6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1867 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^{***},
(functie, numele, prenumele si semnatura)
Cărian Sorin Valeriu

I.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vargha-Dan Mihai 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 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 Chitantei nr. _____ dia
Traznmit 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:

- Consiliul 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 persoane cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

42

Mândricel Mihai-Enigel – Evaluator Autorizat

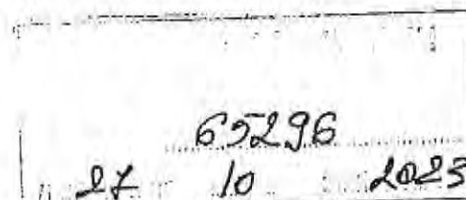
Str. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobl: +40 723 348 257

email: enigel.mandricel@gmail.com

Nr. raport: 27.2 / 21.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str.

Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

21.10.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Barieră Focsani, str. Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.10.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

Valoarea nu este afectata de T.V.A.

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

Cu deosebită considerație,

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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT	
Data raportului	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	12.900 EUR	64.157 LEI
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin	
Scopul evaluării / tip de valoare estimata	Estimarea valorii de piata in vederea informarii clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat cu nr. cerere 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: EPI Drum asfaltat public IAR APOI PRIN: SI Dambovitei Drum pietruit public	
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-	
Mentțiuni	<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. 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 nesemnătate ale declarației privind evaluarea;
- ✔ Subsemnatul, Mândricel Mihai-Enigel, declar ca am inspectat personal imobilul evaluat.

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai-Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 înregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>

Moneda evaluării	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.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății	<p>Inspecția a fost efectuată în data de 21.10.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigél, 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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132713/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

- ✓ ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ 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 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 CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

DRUM	Drum asfaltat	public
------	---------------	--------

IAR ULTERIOR SE REALIZEAZA DIN:

DRUM	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 Municipiului Sărat
 Imobilul/teren este deținut cu drept de proprietate de către Municipiul Municipiului Sărat
 Încluderea imobilului în unele categorii de istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție ale acestora, nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:
 Folosința actuală: teren agricol
 Destinația stabilită în actul de autorizare a construcției: teren de locuințe individuale, conform prevederilor U.T.B. L1a din P.U.Z. "Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani"
 Nu sunt reglementări fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:
 Informații cauzale din Registrul General de Urbanism al U.T.B. L1a din P.U.Z. "Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani".
 Caracteristici de utilizare conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.
 Caracteristici de construcție conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.
 Informații cauzale din Registrul General de Urbanism al U.T.B. L1a din P.U.Z. "Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani".
 Caracteristici de utilizare conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.
 Caracteristici de construcție conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.
 Informații cauzale din Registrul General de Urbanism al U.T.B. L1a din P.U.Z. "Refacere și Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focșani".
 Caracteristici de utilizare conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.
 Caracteristici de construcție conform actelor tehnice: teren agricol P.U.Z. în vederea realizării de construcții rezidențiale, conform actelor tehnice.

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: categoria de folosință 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

- Definirea produsului Imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Previziunea absorbției proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**
 - ↳ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ↳ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor 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 = 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 Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cult;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

Având în vedere cât de repede se mișcă lucrurile pe zona de retail, observăm că unii investitori inactivi revin pe piață, în timp ce alții tocmai intră 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 diferitele părți ale țării intră pe atractiva piața rezidențială a Bucureștiului unii cautând asocieri în participație 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 cumpărătorii au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

Oferta

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

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vanzare** – suficientă, asezată 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, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

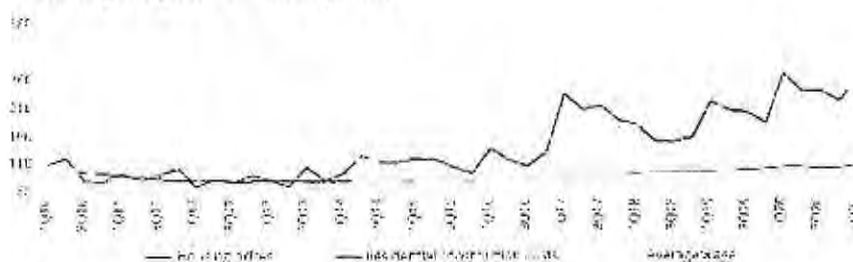
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **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 scăderi și creșteri înregistrate în cazuri excepționale. Întrucât economia generală și-a revenit deja/a atins nivelul de dinaintea pandemiei, piața terenurilor arată complet diferit decât în 2010-2011, ca urmare a recesiunii care a urmat crizei financiare globale din 2008; de fapt, ar fi greșit să spunem că sectorul terenurilor chiar a suferit o criză. Dezvoltatori de retail și rezidențial sunt la fel de activi ca întotdeauna și în timp ce alții rămân activi pe margine așteptând o mai bună claritate cu privire la veniturile lor (în special birouri), există în general un sentiment de optimism cu privire la economia românească pentru următorii câțiva ani - cu excepția oricăror evenimente externe negative, desigur.

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



Sursa: Ziarul de Economii

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. Economile europene sunt cele mai expuse la risc; se anticipează ca țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

**Cea mai bună
utilizare**

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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

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

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

- 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 "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 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. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.					
Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încruciate.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalelor și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Diminuirea – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante pe baza sintezei etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.					
<ul style="list-style-type: none"> • În cazul prezentei evaluării, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE – TEREN LIBER					
	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Suprafață (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 COMPARABILII (tranzacție/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
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 Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Dambovitei, nr. 11, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Olteului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Tâmbului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Sarbi, str. Mărilor, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2
		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
SUPRAFATA (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 & DESCHIDERI	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Pentru proprietățile comparabile selectate au fost analizate prezentul raport, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (în și în de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	34 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Margina de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		43 €/mp	28 €/mp	34 €/mp	34 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Repartitiune	Repartitiune	Repartitiune	Repartitiune	Repartitiune
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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 Focșani, str. Dambovitei, nr. 11, jud. Buzau	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Oitului, nr. 18	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focșani, str. Tundului	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Miorlar, nr. 23A	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Sarbi, str. Bradului, nr. 7
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara
Quantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0%	45%	0%	10%
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)	pietrit	pietrit	pietrit	pietrit	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
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
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Quantum 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		0	1	2	3
VALOARE DE PIATA*		43 €/mp	12.900 €	echivalent a 64.157 lei	

*Conform OUV 630/Art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea mobilara (Co_A), care este cea mai apropiata de piata fizic, juridic si economic de proprietatea subiecta asupra pretului caruia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR: 4,9734 lei/€



Măndricel Mihai-Engel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE ÎN CAZUL COMPARAȚIEI DRECTE:

AJUSTARI PENTRU TIPUL COMPARABILITĂȚII - OFERTA / TRAZACȚIE			
Ajută în vederea faptului că prop. comparabilelor sunt identice în ceea ce privește tipul și scopul și au o perioadă de valoare și durata egale sau foarte apropiate de cele ale obiectului în discuție, fiind în aceeași fază a procesului de construcție.			
AJUSTARI SPECIFICE TRAZACȚIILOR			
Nu au fost realizate ajustări pentru elemente de natură financiară și juridică în urma din procedurile comparabilelor, deoarece acestea sunt similare cu proprietățile de evaluat din punct de vedere al caracteristicilor de natură financiară și juridică.			
AJUSTARI PENTRU LOCALITATE			
Ajută în faptul că toate, deși aparțin de prezentul oraș, se află în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Co. A	Alun. Răzvan, Strada Băneasa, nr. 10, Cluj-Napoca, nr. 15 - localitate	Co. B	Alun. Răzvan, Strada Băneasa, nr. 10, Cluj-Napoca, nr. 15 - localitate
Co. C	Alun. Răzvan, Strada Băneasa, nr. 10, Cluj-Napoca, nr. 15 - localitate	Co. D	Alun. Răzvan, Strada Băneasa, nr. 10, Cluj-Napoca, nr. 15 - localitate
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
AJUSTARI PENTRU DEZAVANTAJUL SUPRAȘAȚII			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Co. A - în avalul șanțului		Co. B - în avalul șanțului	
Co. C - în avalul șanțului		Co. D - în avalul șanțului	
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
AJUSTARI PENTRU DEZAVANTAJUL (UTILITATEA) TERENULUI			
Comparabilele sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
AJUSTARI PENTRU AMPLASAMENTUL TERENULUI			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Co. A	pe teren - similar	Co. B	pe teren - similar
Co. C	pe teren - similar	Co. D	pe teren - similar
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIA TERENULUI			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Co. A	teren - similar	Co. B	teren - similar
Co. C	teren - similar	Co. D	teren - similar
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
AJUSTARI PENTRU UTILITATEA TERENULUI			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Co. A	utilitate în teren - similar	Co. B	utilitate în teren - similar
Co. C	utilitate în teren - similar	Co. D	utilitate în teren - similar
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DIMENSIUNILE			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
Diferențele de dimensiuni și formă sunt datorate diferențelor de poziție în teren și de compoziția și forma de relief a terenului. Diferențele de dimensiuni și formă sunt datorate diferențelor de poziție în teren și de compoziția și forma de relief a terenului. Diferențele de dimensiuni și formă sunt datorate diferențelor de poziție în teren și de compoziția și forma de relief a terenului.			
A	regula, 1000m x 1000m	B	regula, 1000m x 1000m
C	regula, 1000m x 1000m	D	regula, 1000m x 1000m
Nu există ajustări pentru diferențele de dimensiuni și formă, deoarece acestea sunt similare cu obiectul în discuție.			
AJUSTARI PENTRU CURENȚA DE ADOPTARE A FORMULI DE TRAZACȚIE			
Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă caracterizată de poziție în teren similară în ceea ce privește compoziția și forma de relief a terenului. Ajută în faptul că toate sunt în aceeași zonă în ceea ce privește accesul la infrastructură și servicii de bază, fiind aplicabile aceleași criterii de evaluare.			
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 anexel de calcul. Tinand seama de considerentele prezentate valoarea de piata estimata a terenului supus evaluarii este:

V = 12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI

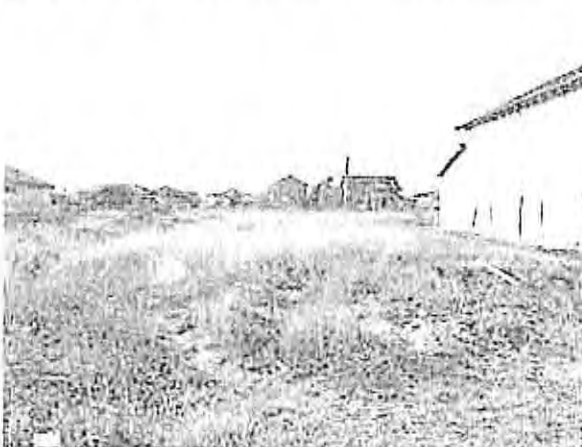
Valoarea nu este afectata de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces si vecinatati



Acces si vecinatati



Perspectiva asupra terenului



Perspectiva asupra terenului

Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: Google Maps

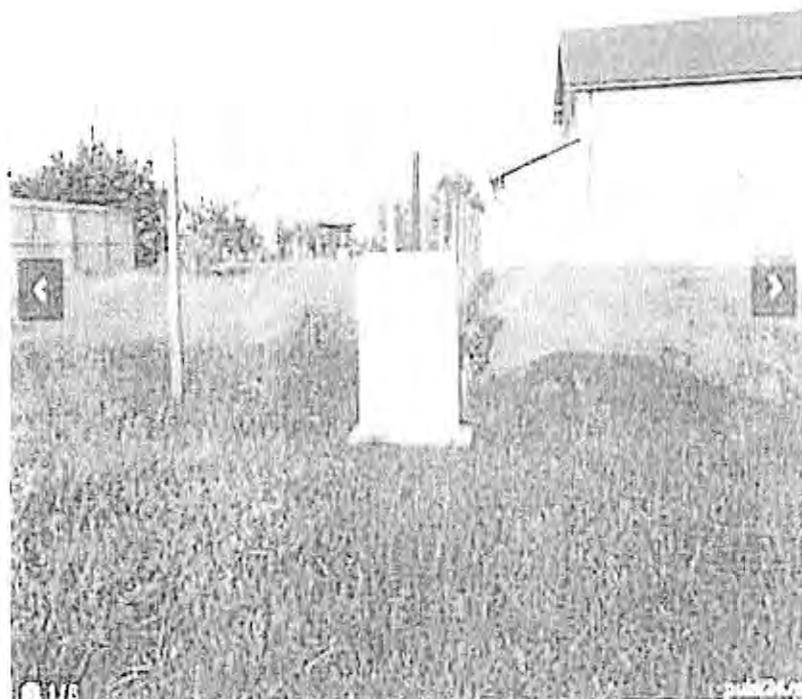
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/A34er4cwPneVDNsw7>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

15.000 EUR



Descriere

Proiectat vand teren situat RA - Rm Sarat str. Gara Focsani, vizavi de strada peisajului nr 18. 1500 mp teren cu toate utilitatile necesare (gaze, curent electric, canalizare, apă caldă). Suprafata 300 m Utilitate: Gaze fraso la poarta. Apa + Canal + curent electric la poarta.

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



Sunt mai interesat de oferta dumneavoastră. Vă rog să mă sunați!

nume

numar

telefon

numar

Valentin

15000000

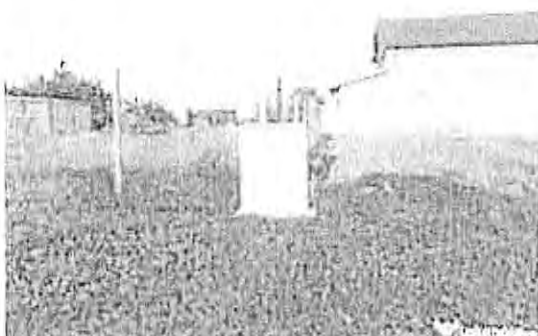
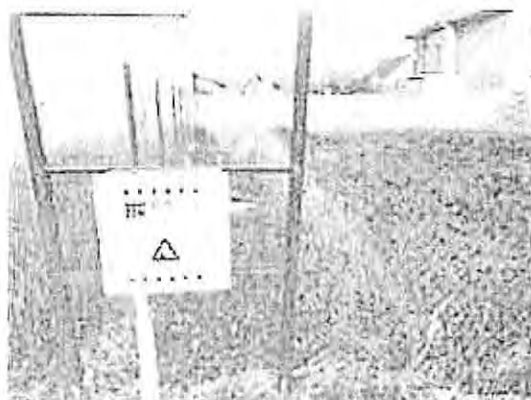
Distribuie anunțul pe



<http://s://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/teren-intravilan.anunt/teren-casa-rm-sarat/fhh478d392d8791ud39j1ffi29f6858;.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



Teren intravilan

Comparabila teren B



1500



Râmnicu Sărat (BZ)
DATA

Proprietar
+40 737 967 155



100.000 €

Adauga la con acte

Be x

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

600000

Râmnicu Sărat (BZ)



Date

Tranzactie
Tip proprietate

Vanzare
Teren intravilan

1000

100000

1000

Etichete

<http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-ID:v4by.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



Descriere

Vand teren intravilan cu constructii si strada asfaltata in Ramada, cartier Sarbi, Strada marilor eroi

Vezi detalii pe www.publi24.ro



Buna ziua interesati de ce
dumneavasa? Ma pot ajuta!

Adresa: Sarbi 7



6 Fl. etaj

200

6 Bucuresti

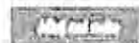


Ionut Poparian

Vezi profil



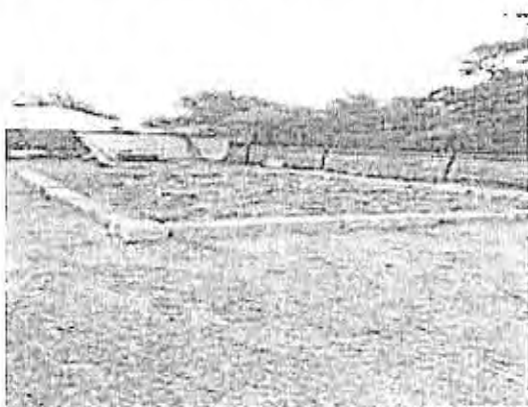
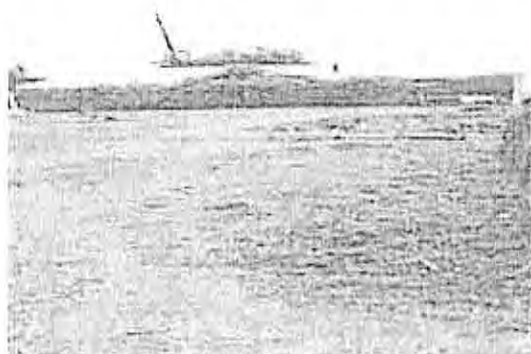
Distribuie anuntul pe

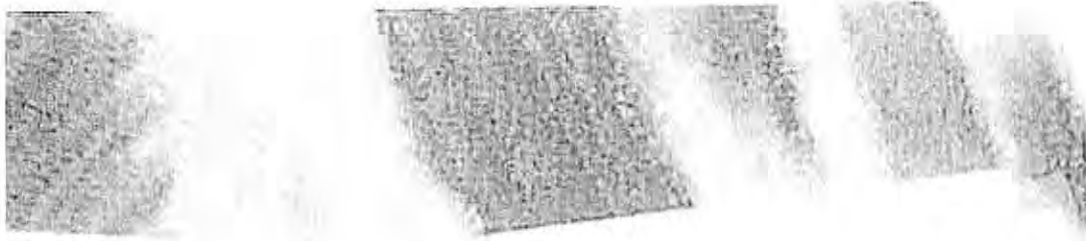


<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/1830fd8042df77eie9fd2f316040375i.html>

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





AS. D. nr. 11 / 2011 - A. INCADRARE

17'

RASNICU TARAF

20'

JUDEȚIA NICOLAE

... ..
... ..
... ..

JUDEȚIA
NICOLAE

10

Comitetul de Cercetare Imob. este înscris de date întregul și
subscrierilor manifestărilor cărții de
Catastru și Lucru



publ24.ro

Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicu Sarat

20 000 EUR



Suntă ma interesată de ce
amănunțit! Mă sunați la

Publicitate

0 5
106
A
Papălici Alexandru
C

Dați buză anunțul pe



700 Vile Și Apartamente

Imobiliare Ofertă de preț

Descriere

-terenul este potrivit pentru a construi o casă de la zero o curte și o grădina din noua pentru gospodărie
-se afla pe Strada Bradului nr. 2, peste pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
-strada sunt asfaltate
-disponibil de canalizare și gaze
-pentru a vedea pozele se suna la
-tel.

0762 261 0762



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

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

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32808 Râmnicu Sărat

nr. cartere	132713
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 1073-4209261	

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi 7432

Nr. cadastral vechi 6226

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani, jud. Buzau, Str. Dambovitei, nr. 11

Nr. Crt	nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32808	300	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA LIEONORA. Se infiintează cartea funciara nr. 7432 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PIA 11, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitatii administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2007 emis de Guvernul României (protocol nr.15116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 11 1) MUNICIPIUL, RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	A1
101262 / 27/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 36, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat. U2 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	

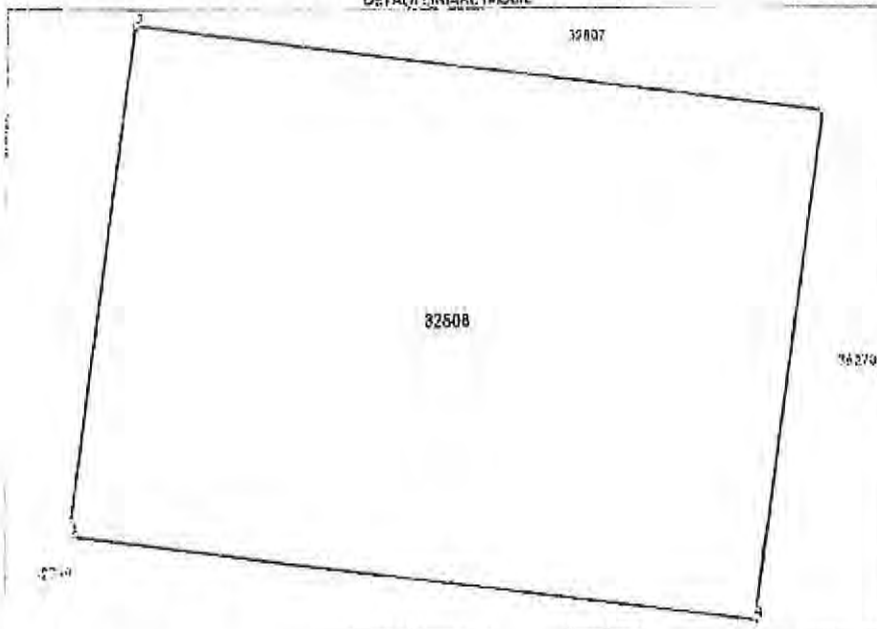
Carta Funciară Nr. 32808 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (m ²)*	Observații / Referințe
32808	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intra-urban	Suprafață (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 ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciara Nr. 32808 Comuna/Oraş/Municipiu. Mândricel Sarai

Fişorul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conţine informaţiile din cartea funciara activă la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 alin. 2, U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru acţiuni şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură oligrafă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
27/09/2023, 13:05

Document care conţine date cu caracter personal în conformitate cu prevederile Legii Nr. 677/2001

Pentru informaţii suplimentare, contactaţi office@ancfi.ro

Pagina 2 din 3

Comisia nr. 111



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

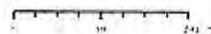
Numarere	13204
Suprafata	300
Tip	3553

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



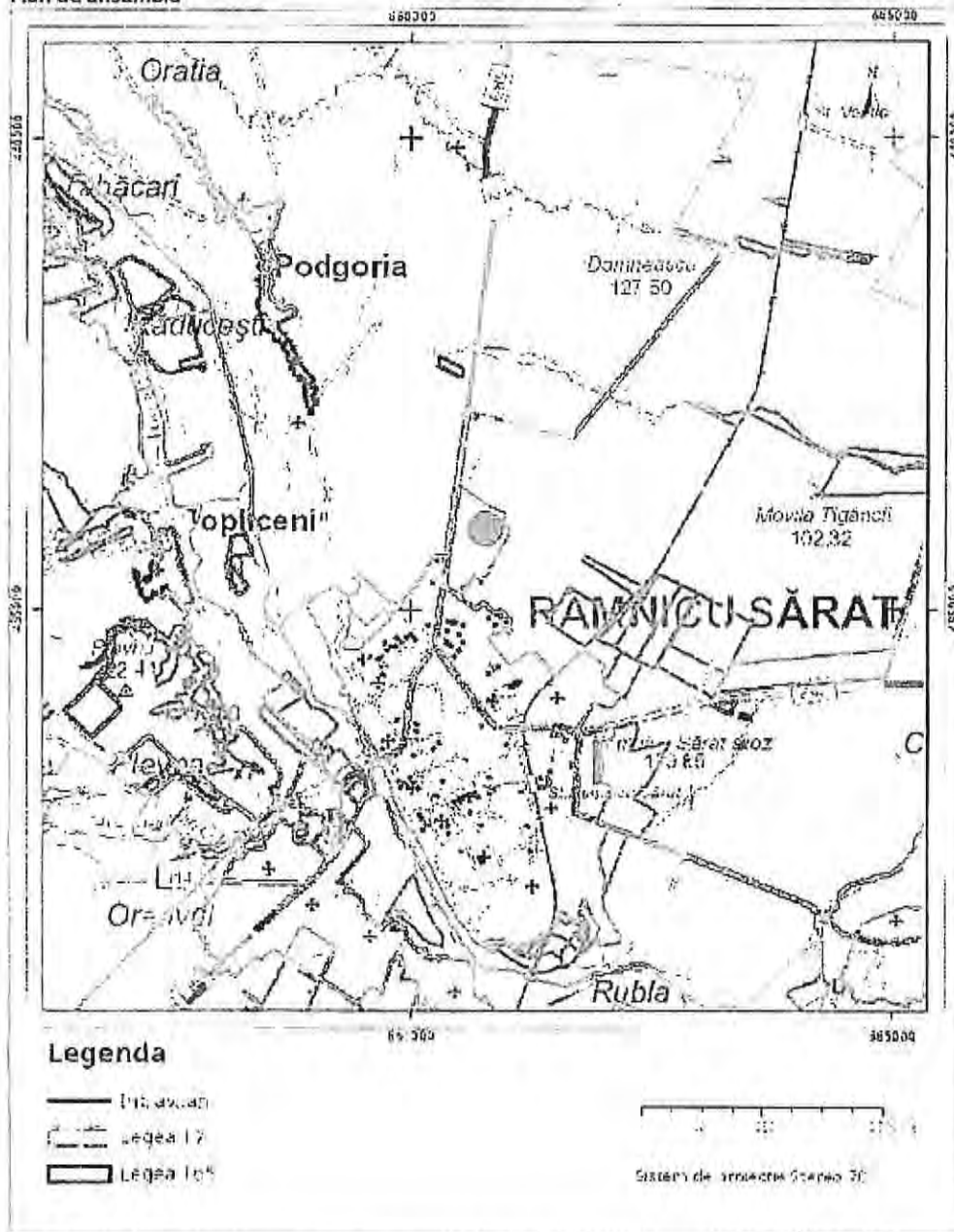
Legendă

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sistem de proiectie Stereografic

Plan de ansamblu



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

Scmnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 04-10-2021
Data și ora generării: 21-10-2023 28:07

ROMANIA
 Judetul Buzau
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
 Nr. 63369 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 146 din 26.10.2023

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808 **)

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

reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ____,
 sectorul ____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ____, sc. ____, et. ____, ap. ____,
 telefon/fax ____, e-mail ____, inregistrata la nr. 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*) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7432 /Nr. C.F. nou 32808 /Nr.
cadastral vechi 6226 /Nr. cadastral nou 32808

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza P.U.Z. Bariera Focsani, aprobata
 prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.09.2005 si a Documentatiei de urbanism faza
 P.U.Z. Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului local
 Ramnicu Sarat nr. 257/18.12.2009

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat

Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona 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.B.
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

1/4

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrașu 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, masurată 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.B. D.T.A.D.

d) avize și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 alimentare cu apă - SC Comșană de Apă SA gaze naturale - Distribuție Sud Buzău Buzău Alte avize/acorduri:
 canalizare - SC Comșană de Apă SA rețea de apă caldă - Distribuție Sud Buzău Buzău
 alimentare cu energie electrică - SDEE Buzău salubritate - SC REE Ecologie Service SA
 alimentare cu energie termică transport urban - SC TUC SA Buzău, Suceava

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISI 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) planul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Litera D) 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. 1.567 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)
 Cîrșin Sorin Valentin



SECRETAR GENERAL/SECRETAR
 (numele, prenumele și semnătura)
 Pașcu Manuela

ARHITECT SEF **)**
 (numele, prenumele și semnătura)
 Teodorescu Dragoș-Daniel

A

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 21.10.2023

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, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

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

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

L.S.

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

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

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

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

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

*) Se completează, după caz:

- Consiliul Județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

**4) 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

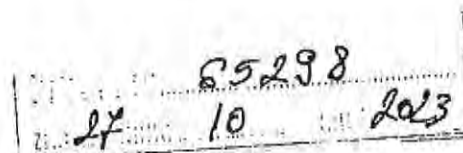
Sr. Bistritei nr. 13, Buzau

Buzau | Romania

mobl: +40 723 348 257

email: 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

21.10.2023

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau

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

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

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 21.10.2023, este:

12.900 EUR, echivalent a 64.157 LEI**Valoarea nu este afectata de T.V.A.**

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

Cu deosebită considerație,

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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client 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-Enigeli, 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 suprafața măsurată	
	indiviz	-	
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9734 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	12.900 EUR	64.157 LEI	
	Valoarea nu este afectată de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul evaluării / tip de valoare estimată	Estimarea valorii de piață în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului 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.		
Identificarea proprietății și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizată cu ajutorul coordonatelor STEREO 1970.		
	ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:		
	Fig	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	Str. Dambovitei	Drum pietruit	public
Observații/Ipoteze semnificative speciale	-		
Mentiuni	<i>Raportul nu poate fi folosit în alte scopuri gen: garantare bancară, raportare financiară, impozitare, asigurare etc, decât cel menționat în raport/contract.</i>		
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:

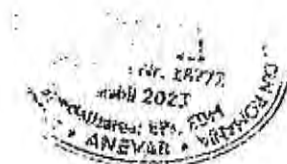
- ✦ Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✦ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei 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

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai-Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren Intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție. Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 32805 (nr vechi 7429), Ramnicu Sarat, jud. Buzau, cu nr. cadastral 32805 (nr vechi 6223). În conformitate cu extrasul de carte funciara prezentat cu nr. cerere 132708/27.09.2023, asupra terenului nu sunt inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini
Scopul evaluării	Estimarea <i>valorii de piață</i> a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a <i>valorii de piață</i> a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii . Conform acestui standard, <i>valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere</i> . Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile .

Moneda evaluării	Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (21.10.2023) este cel afișat de BNR, și anume 4,9734 Lei/Eur.
Data evaluării	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.
Data raportului	21.10.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	<p>Inspectia a fost efectuată în data de 21.10.2023, de către evaluator autorizat Mândricel Mihai-Enigel, in 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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF nr. cerere 132708/27.09.2023; ✓ Extras de plan cadastral; ✓ Certificat de urbanism. <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta

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

Ipoteze semnificative speciale

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Str. Dambovitei	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:

In anul teren este situat in intravilanul municipiului Baia Mare. Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Baia Mare. Includerea imobilului in lista monumentelor istorice fiind noua ori in zonele de protejtie si alte acenarari nu este cazul.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Existenta actuala: teren construitii. Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale sau cu servicii U.T.R. La data P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focului Nu sunt reglementari...

3. REGIMUL TEHNIC:

Informaii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L.12 din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focului». Prevederile de aplicare constructiilor sunt: in zona de locuinte individuale sau cu servicii U.T.R. constructiile sunt admise cu conditia sa nu fie de tip industrial sau comercial. Toate constructiile trebuie sa respecte conditiile tehnice de constructii stabilite in planurile de urbanism. In zona de locuinte individuale sau cu servicii U.T.R. constructiile sunt admise cu conditia sa nu fie de tip industrial sau comercial. Toate constructiile trebuie sa respecte conditiile tehnice de constructii stabilite in planurile de urbanism. In zona de locuinte individuale sau cu servicii U.T.R. constructiile sunt admise cu conditia sa nu fie de tip industrial sau comercial. Toate constructiile trebuie sa respecte conditiile tehnice de constructii stabilite in planurile de urbanism. In zona de locuinte individuale sau cu servicii U.T.R. constructiile sunt admise cu conditia sa nu fie de tip industrial sau comercial. Toate constructiile trebuie sa respecte conditiile tehnice de constructii stabilite in planurile de urbanism.

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

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

Descrierea amenajarilor si constructiilor

Date privind impozitele si taxele

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

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si 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

- Definirea produsului imobiliar
(analiza productivității proprietății)
- Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
(investigarea și previziunea concurenței)
- Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- 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 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 ml la str. Dambovitei
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cultură;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Potentialii 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 multi dintre dezvoltatori (in special pe segment rezidential) doresc să împartă riscul unui proiect nou, în timp ce destul de mulți proprietari de terenuri fără presiune mare de a vinde preferă să fie implicați ca parteneri în proiectele viitoare și obțin astfel randamente mai mari la vânzarea produselor imobiliare finite.

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

EVOLUTIA PRETURILOR

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

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

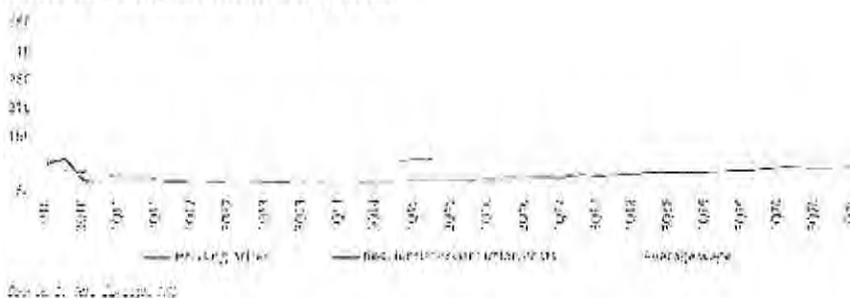
Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

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

PREVIZIUNI

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

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



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

Pasul 6. 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 că țările care au legături economice strânse cu Ucraina și Rusia vor fi afectate în mod deosebit, existând un risc deosebit de penurie și de întrerupere a aprovizionării, pe lângă presiunea cauzată de aflulul de refugiați.

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

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

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

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

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

Sursa: Colliers Romania Market Report H1 2020

Cea mai bună utilizare

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

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

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

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 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

Crteriile 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. 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, adresă, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.					
2. Culeșterea – Această etapă presupune culeșterea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări în sursele disponibile.					
3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrițingerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.					
4. Dezmințirea – 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"> • 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. • 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). 					
FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE – TEREN LIBER					
	<i>Subiect</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>	<i>Oferta</i>
Suprafața (mp)	300 mp	300 mp	600 mp	227 mp	500 mp
Preț oferta/vanzare (€/mp)		50 €/mp	33,5 €/mp	40 €/mp	40 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRIȚIUNI EGALĂ (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similare	similare	similare	similare
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. Dambouiei, nr. 17, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oitului, 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
SUPRAFAȚA (mp)	300 mp	locatie similara 300 mp	locatie similara 600 mp	locatie inferoara 227 mp	locatie similara 500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
<i>Pentru proprietățile comparabile selectate au fost datatim prezentului raport. Pentru teren-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon).</i>					

EVALUAREA TERENULUI - ABORD. PRIN PIATA-METODA COMPARATIEI DIRECTE-ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Elemente 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 COMPARABILII (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 TRANZACȚIE (€/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 urbanistice)	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	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta	Curenta
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. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Dambovitei, nr. 17, jud. Buzau	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Okului, nr. 18	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sarat, cartier Sarbu, str. Melenar, nr. 23A	Mun. Râmnicu Sarat, str. Bradului, nr. 7
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	asfaltat	asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	-1,7 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati	utilitati la limita proprietati
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	regulata, 1 deschidere	neregulata, 1 deschidere	regulata, 2 deschideri
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	3,9 €/mp	-0,7 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	45%	10%	23%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,0 €/mp	12,8 €/mp	3,9 €/mp	7,8 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		42,5 €/mp	41,3 €/mp	42,6 €/mp	41,8 €/mp
Chestiuni lipsit, 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
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
VALOARE DE PIATA* :		43 €/mp	12.900 €	echivalent a	64.257 lei

*Conform GPV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata

dada func, juridic si economic de proprietate subiect si asupra pretului carei s-au efectuat cele mai multe ajustari

Curs valutare BNR:
4,9734 lei/€



Mandricel

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARI PENTRU TIPIA COMPARABILOR (CERINTA / TRANSACTIE)			
Ajustari de valoare aplicate prop. comparabile care sunt diferite de valoare sau a tranzactii, cu baza pe un principiu de valoare sau de valoare aplicate de catre evaluatori si sunt aplicate la toate comparabilele si sunt aplicate la toate comparabilele.			
AJUSTARI PENTRU TRANSACTIA			
Nu au fost aplicate ajustari pentru diferentia specifica sau caracteristici specifice din cauza lipsei comparabilor similare, deoarece acestea sunt similare sau proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor care determina valoarea specifică a tranzactiei.			
AJUSTARI PENTRU LOCALITATE			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de localitate sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de localitate sau de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de localitate sau de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	Mar. Bucuresti, cartier Baneasa-Foresta, nr. 18 - localitate simbara	Co. B	Mar. Bucuresti, cartier Baneasa-Foresta, nr. 18 - localitate simbara
Co. C	Mar. Bucuresti, cartier Sorbii, str. Miori, nr. 11A - localitate simbara (15%)	Co. D	Mar. Bucuresti, cartier Baneasa-Foresta, nr. 18 - localitate simbara
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
AJUSTARI PENTRU TIPUL DE SUBSTRAT			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de tipul de substrat sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de tipul de substrat sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	nu este aplicabil	Co. B	nu este aplicabil
Co. C	nu este aplicabil	Co. D	nu este aplicabil
AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de destinatie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de destinatie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
AJUSTARI PENTRU CALITATEA DE CONSTRUCIE			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de calitate de constructie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de calitate de constructie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	teren - simbara	Co. B	teren - simbara
Co. C	teren - simbara	Co. D	teren - simbara (5%)
AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de topografie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de topografie sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	teren - simbara	Co. B	teren - simbara
Co. C	teren - simbara	Co. D	teren - simbara
AJUSTARI PENTRU UTILITATE / INFRASTRUCTURA			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de utilitate sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de utilitate sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	utilitati linie proprietati - simbara	Co. B	utilitati linie proprietati - simbara
Co. C	utilitati linie proprietati - simbara	Co. D	utilitati linie proprietati - simbara
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de utilitate sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de utilitate sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
AJUSTARI PENTRU FORMA SI DIMENSIUNE			
Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de forma sau dimensiune sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor. Ajustari de valoare aplicate pentru diferentia de forma sau dimensiune sau caracteristici de pozitionare in zona a terenurilor comparabile care sunt diferite de cele ale proprietatilor comparabilelor.			
Co. A	nu este aplicabil - simbara	Co. B	nu este aplicabil - simbara
Co. C	nu este aplicabil - simbara	Co. D	nu este aplicabil - simbara

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

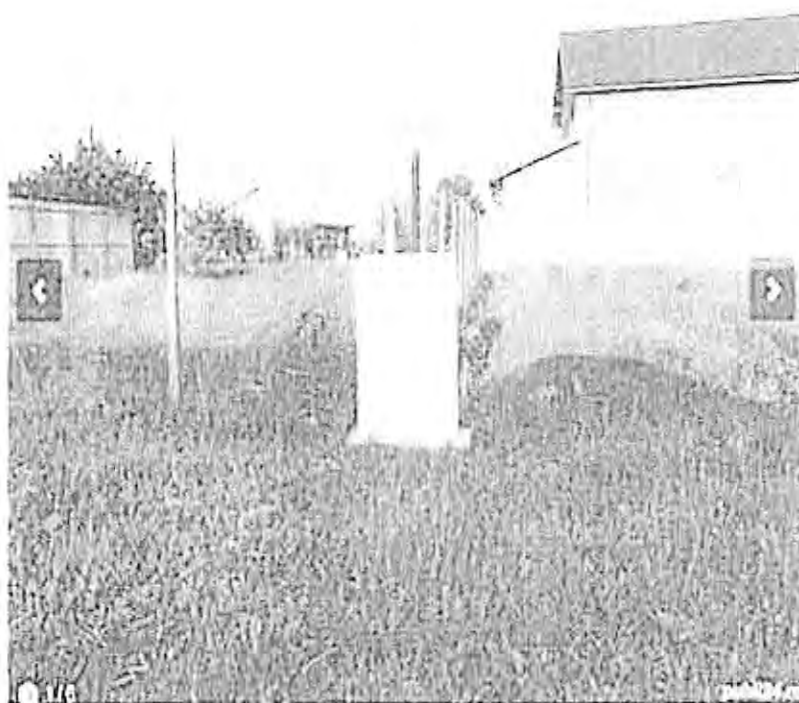
Link localizare: <https://maps.app.goo.gl/hPppzCJ8rLf7phgy5>

Anexa nr. 4 – Informații de piață
Comparabila teren A

Teren casa Rm Sarat

15 000 EUR negociabil

1000 mp



Descriere

Proprietar vand teren situat in Ramnicu Sarat cartieru Bariera Focsani vizibil de la auto pe drumul nr 18/100 m terenul de terenul are toate utilitatile si terenul casa + gard + autorizatie constructie. Suprafata 300 m utilitat: Gaze trase la poarta Apa + Canal curent electric poarta

Vezi detalii pe www.publi24.ro

1747/10/2014

1747/10/2014

Buna ziua interesata clienta
cum ar fi situatia terenului?

1

5

50

Max. pret

Valentin

1000 mp

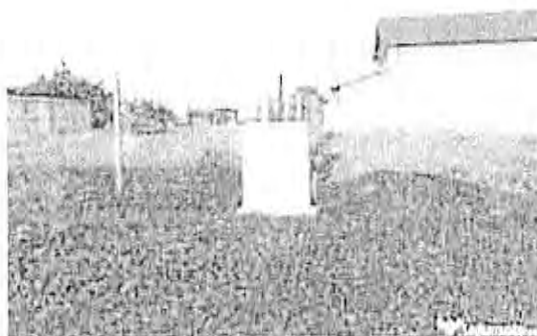
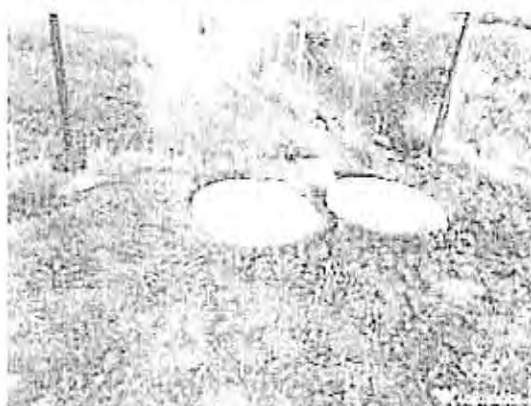
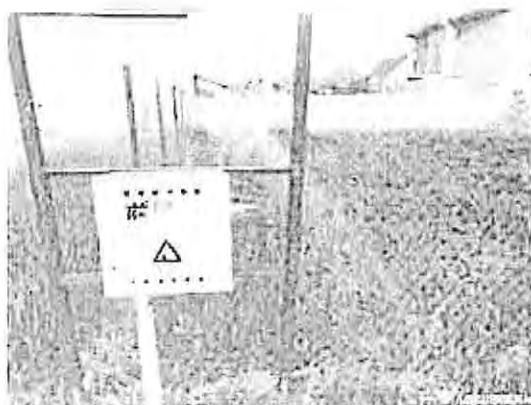
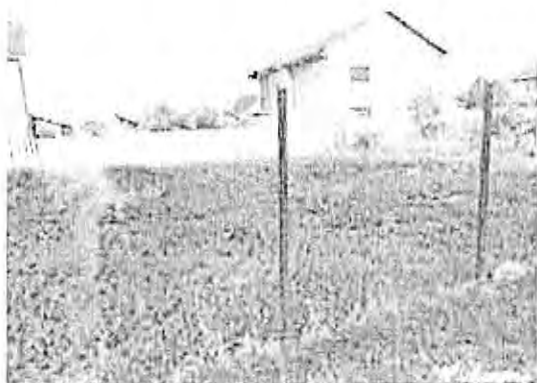
Distribua anuntul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren- casa-ram-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



Râmnicu Sărat (BZ)

24 ZILE PE PIATA

Proprietar

+40 737 967 155



100.000 €

Procur

Catalin

Teren intravilan 600mp

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

Vezi poza

Râmnicu Sărat (BZ)



Lată proprietate

Tranzactie

Tip proprietate

Vânzare

Teren intravilan

vezi oferta teren intravilan

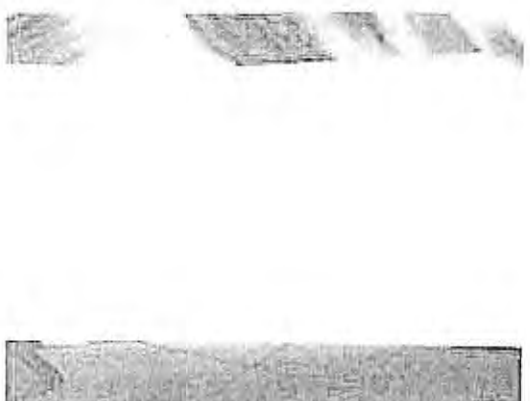
Etichete

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600mp-IDEv4bv.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



Foto din anunt



Comparabila teren D

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR



Descriere

-terenul este intravilan pentru a construi o casa de a avea o curte in apropierea strazii terdu gazonant
 -se afla pe Strada Bradului nr. 2, drept, pod spre Oreavu, similar, 500 mp, intravilan, drept, asfaltat,
 utilitati sunt asfaltat
 -riscuri de constructie si gaze
 Pentru a vedea poze sau servitiile
 Sa.
 Veri detalii pe email: 0744 117 117

0744 117 117

Imobiliare

Sunteti interesat de acest anunț? Contactati-ne!

Adresa

▲

Papalici Alexandru

700 Vile Și Apartamente

Distributie anunturi pe



Ofertă de preț

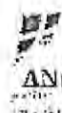
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren- intr-casa/ anunt/ vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586e008e7757d5f81e08e0e38e4.html>

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

Foto din anunt



Anexa nr. 5 – Documente



Oficiu 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	132704
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 Bărieră Focșani, Nr. 17, ud. Buzau, Str. Dimbovitiei

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
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DEIMITRASCU CRISTINA VELEONORA Se infiintează cartea funciara nr. 7429 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sărat, care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PVA+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin tara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B1 Intabulare, 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 numărului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, dobandit prin tara titlu	A1
101265 / 27/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 35, din 09/07/2021 emis de Primaria Râmnicu Sărat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Râmnicu Sărat; B3 Se noteaza actualizarea categoriei de folosinta si a adresei imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

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

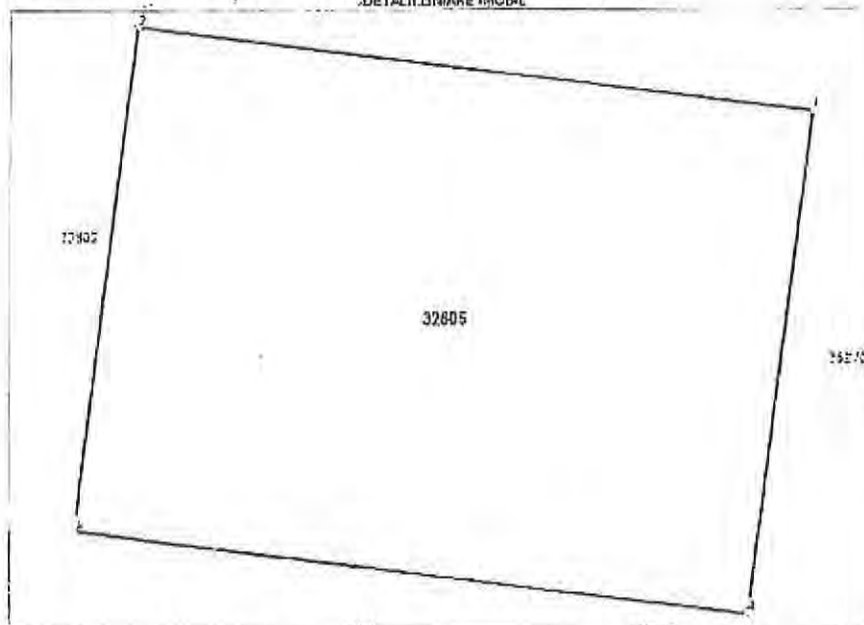
Carte Funciară Nr. 32805 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32805	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

.DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Int. vilan	Suprafața (mp)	Terță	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	300	-			

Lungime Segmente

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

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

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

Carte Funciară Nr. 32805 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

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

Date și ora generării,

27/09/2023, 13:04

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

Prin click asupra acestui spațiu se va accesa www.ancfi.ro

Pagina 3 din 3

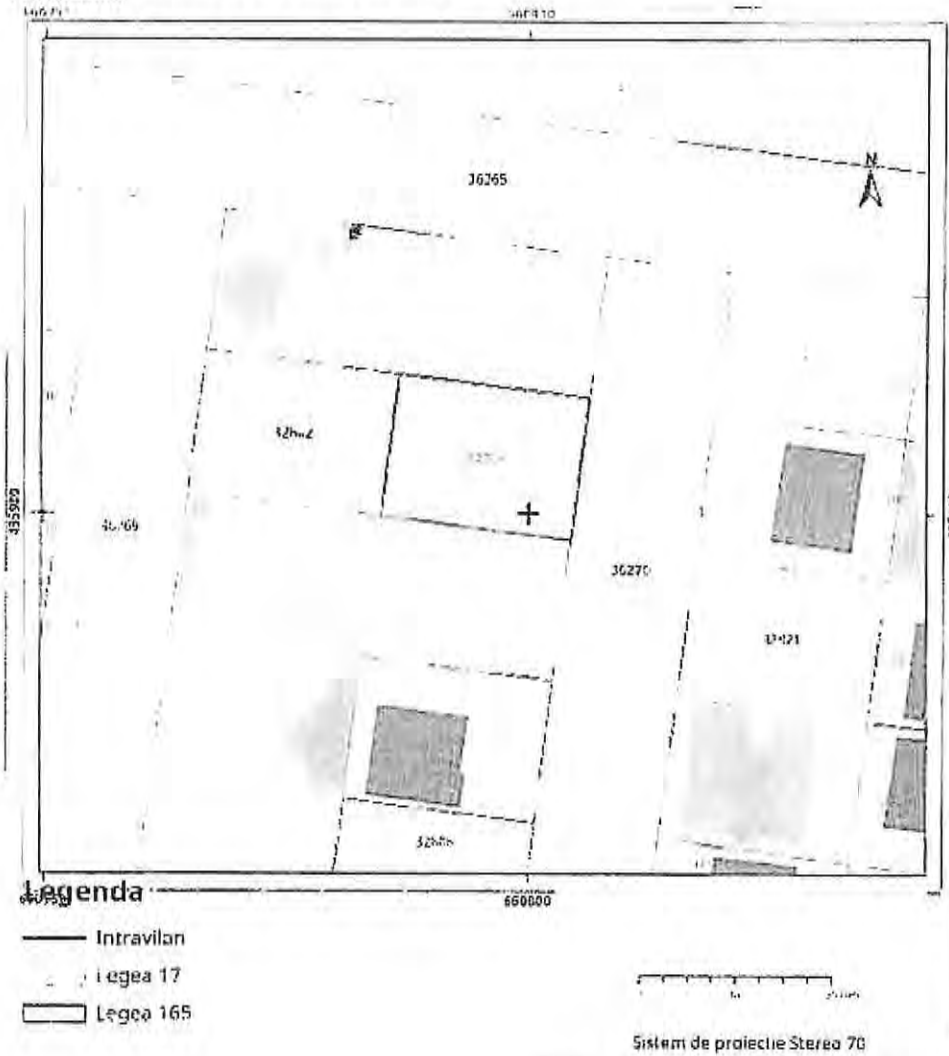
Formatul sistemului - 1,1



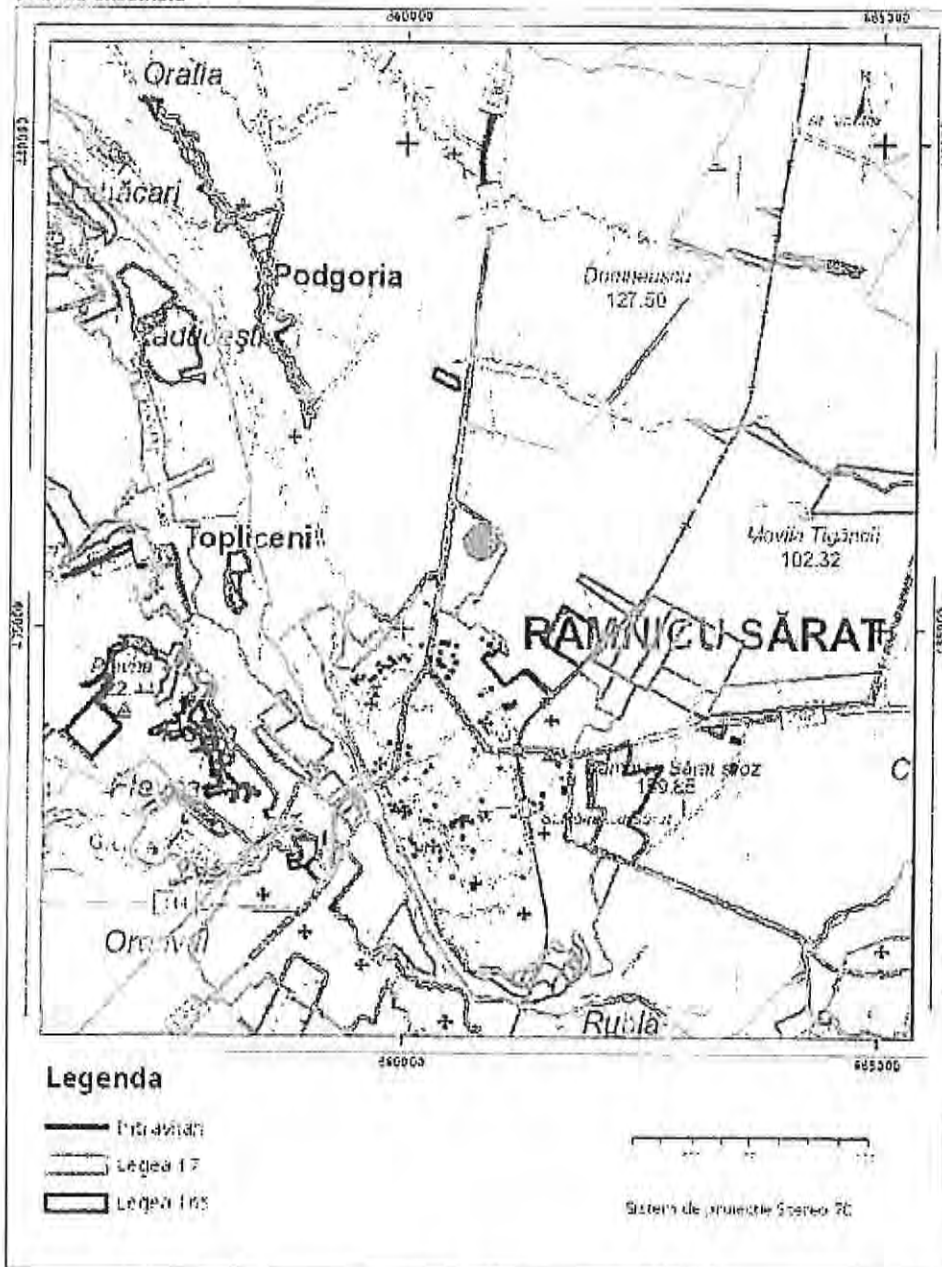
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

Cod verificare 10015934568	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	
	pentru imobilul cu IE 32805, UAT Râmnicu Sărat / BUZAU, Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17	
	Numar	43205
	Luna	00

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



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-07-2021
Data și ora generării: 21-10-2023 23:08

ROMANIA
 Judetul Buzau
 Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
 Nr. 63383 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 144 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805 **)

Ca urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
 cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____,
 sectorul _____, cod postal 123300, 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 123300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 91 strada Dimbavitei nr. 121, nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____ sau
 identificat prin*) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7429 /Nr. C.F. nou 32805 /Nr. cadastral
vechi 6223 /Nr. cadastral nou 32805

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

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

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul-teren este situat in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Imobilul-teren este detinut cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale
acestora nu este necesara

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al C.T.R. L1a din P.U.Z. «Refacere și înființare P.U.Z. cartier Bariera Focșanii:
Premisă: se admite construirea de locuințe individuale și a încălzirii centralizate de apartamente în zona intravilană în scopul realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă. În vederea realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă, în zona intravilană se permite construirea de locuințe individuale și a încălzirii centralizate de apartamente în scopul realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă.

Condiționari și restricții: Re. teren de construcție și teren de construcție în zona intravilană. Știință aplicată: tehnica construcțiilor. Activități autorizate: activități de construcție în zona intravilană.

Elemente privind volumetria și aspectul general al construcțiilor în zona intravilană: clădirile se vor înălța în caracterul general al zonei se interzice înălțarea volumetrică și a încălzirii centralizate de apartamente în zona intravilană. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de înălțimea maximă a clădirilor existente în zona intravilană. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de înălțimea maximă a clădirilor existente în zona intravilană. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de înălțimea maximă a clădirilor existente în zona intravilană. Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de înălțimea maximă a clădirilor existente în zona intravilană.

Obiective de natură urbanistică și funcțională: se vor realiza în vederea realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă. În vederea realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă, în zona intravilană se permite construirea de locuințe individuale și a încălzirii centralizate de apartamente în scopul realizării obiectivului de dezvoltare urbană în cadrul planului de dezvoltare urbană de perspectivă.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:
PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILIJ,UL-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805

*4) Se poate emite certificatul de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.
 Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construcție 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 NAȚIONALĂ DE PROTECȚIA MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE
 În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz încheierea/încheierea 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 administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al furnizării unui panel de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice. În aceeași condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația să se prezente la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii derulării 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 panelul 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 solicita acest fapt autorității administrativă publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție.
 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 solicita acest fapt autorității administrativă publice competente.


5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie).
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren sau/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extensul 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 10/1991, republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de către tehnicii 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:
 - 6.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă - SC <i>Compania de Apa SA</i>	<input type="checkbox"/> gaze naturale - <i>Distribuz Sud Braila Braila</i>	Alte avize/acorduri: _____
<input type="checkbox"/> canalizare - SC <i>Compania de Apa SA</i>	<input type="checkbox"/> telefonizare - <i>Orange Comunicatii</i>	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică - <i>SDEE Braila</i>	<input type="checkbox"/> salubritate - <i>SC REE Ecologie Service SA</i>	
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban - <i>SC TIC SA Rm. Sucei</i>	
 - 6.2) avize și acorduri privind:

<input type="checkbox"/> securitatea la incendii - <i>ISU Braila</i>	<input type="checkbox"/> protecția civilă - <i>ISU Braila</i>	<input type="checkbox"/> sănătatea populației - <i>DSP Braila</i>
--	---	---
- 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/avizul 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 20 iulie 2010
- g) Documentele de plată ale unor taxelor (copie)

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

PRIMAR****
 (funcția, numele, prenumele și semnătura)
Cristian Sorin Văgulescu
 L.S. 

SECRETAR GENERAL/SECRETAR
 (numele, prenumele și semnătura)
Văgulescu-Dăvidescu Mariana

ARHITECT ȘEF ****
 (numele, prenumele și semnătura)
Teodorascu 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 poșta 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 _____.

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.

1/4

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
RM. SĂRAT
Intrare Nr. 36404
Ziua 16 Iulie 2023 Anul 2023

Nr raport: 16.11 / 15.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

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

nr. 95, jud. Buzau

Client si Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

12.04.2023

Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT

Referitor la: TEREN INTRAVILAN

Mun. Râmnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzau

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

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

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

44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI

Valoarea nu este 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



Cuprins

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

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client si Utilizator	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Data raportului	15.06.2023 – Documentatie (certificat de urbanism) completa in data de 12.06.2023		
Data inspectiei	12.04.2023.		
Data evaluării	12.04.2023		
Evaluator autorizat	Mândricel Mihai Enigel, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimatie 18772		
Tip proprietate	Teren intravilan		
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzau		
Cod postal	125300		
Cartier / amplasare	Zona de nord a mun. Ramnicu Sarat, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani		
Utilități	Energie electrica, apa, canal, gaz – la limita proprietatii		
Acces	str. Oltului, nr cad. 32557		
Deschidere	35,51 ml la str. Oltului		
Suprafața teren	exclusiv	1.652 mp suprafața măsurată	
	indiviz		
Proprietar	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT		
Utilizare existentă	Teren intravilan , categoria de folosinta arabil, conform extras CF		
Curs de schimb valutar	4,9338 Lei/Eur		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	44.600 EUR	220.047 LEI	
	Valoarea nu este afectata de T.V.A.		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Scopul	informarea clientului/utilizatorului in scopul vanzarii terenului		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara prezentat, asupra terenului nu sunt 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:		
	PRIN:	Drum asfaltat	public
	IAR APOI PRIN:		
	si	Drum neasfaltat	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 inspectiei (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	-		



Mândricel Mihai Enigel

2. Declarația privind evaluarea

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

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

Cu deosebită considerație,

Mândricel Mihai Enigel

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Membru Titular ANEVAR



3. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea evaluatorului	Mândricel Mihai Enigel - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 18772, specializarea EPI, EBM;
Identificarea clientului	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Alți utilizatori desemnați	PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizatorii desemnați iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.
Bunul evaluat. Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - Teren intravilan
Adresa proprietății	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzau
Drepturi de proprietate evaluate	<p>În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, deținut de către PRIMARIA MUNICIPIULUI RAMNICU SARAT în baza documentelor avute la dispoziție.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară a localității 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 inregistrate sarcini. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care terenul este liber de sarcini.</p>
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 , în vederea informării clientului/utilizatorului în scopul vânzării terenului.
Tipul valorii estimate	<p>Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.</p> <p>Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.</p> <p>Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.</p>
Moneda evaluării	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.

Data evaluării	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
Data raportului	12.04.2023
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspekția proprietății	<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>
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	<p>Documentele și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul terenului, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Extras de CF pentru informare nr. cerere 37498/23.03.2023. ✓ Certificat de urbanism nr. 66/06.06.2023 <p>Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă <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>
Ipoteze semnificative	<ul style="list-style-type: none"> ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate; ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel; ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe; ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport; ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspekții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, această 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. Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, 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, iesirea spre Focsani, cartier Bariera Focsani*. Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.
- Tipul zonei: Zona mixta preponderent rezidențiala formata din case unifamiliale de locuit, terenuri libere, dar și spații industriale / comerciale.
- Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale și a mijloacelor de transport în comun : Autobuze

Unitati comerciale în apropiere	Unitati de învățământ	Unitati medicale	Institutiile de cult	Sedii de bănci	Institutiile de interes public	Muzee	Parcuri, lacuri, cursuri de apă
DA	NU	NU	NU	NU	NU	NU	DA

Informații despre amplasament.
Descrierea apartamentului

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

Caracteristici fizice:

- Suprafața terenului: S = 1.652 mp suprafața măsurată
- Deschiderea la stradă: 35,51 ml la str. Oltului
- Dimensiuni: conform extras CF
- Înclinare: plan / drept
- Formă: regulată (conform extras CF)
- Acces:

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Strada Oltului	Drum asfaltat	public
Strada 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:** -

	<p><i>Caracteristici juridice:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <p><i>Caracteristici economice:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Impozite asupra terenurilor: - ○ Taxe locale de construire: - ○ Avantaje fiscale: Nu este cazul
<p>Descrierea amenajărilor și construcțiilor</p>	<p>-</p>
<p>Date privind impozitele și taxele</p>	<p>Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.</p>
<p>Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente</p>	<p>✓ -</p>

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 PROIECT ÎN ȘASE PASI

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

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;

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

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

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

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber;
- **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - ✦ **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - ✦ **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** marea majoritate a cazurilor clienții sunt persoanele juridice dar sunt situații când există un interes și din partea persoanelor fizice;
 - ✦ **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - ✦ **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canal, gaze-la limita proprietății;
 - ✦ **Forma și deschidere :** dreptunghiulară, regulată, D = unilaterală: 35,51 ml la str. Oltului (conform extras CF prezentat).
- **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substitut, oferite spre vânzare în Zona de nord a mun. Râmnicu Sărat, ieșirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani precum și zone similare
- **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită;
- **Proprietăți complementare:** sunt accesibile următoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unități comerciale, unități de învățământ, grădinițe, unități medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de bănci, instituții de cultură;

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

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

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

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

Cererea

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

Continuând trendul trasat în 2020, piața a rămas destul de activa în prima jumătate a anului 2021 strict bazat pe intențiile de cumpărare, dar poate fi dificil de a înțelege exact care este modul în care sunt lucrurile cu adevărat din punct de vedere al volumului de achiziție; deci, deși există o mulțime 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 cel mai bun an pe care l-am văzut în urma recesiunii din 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/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 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 tulburătoare pentru piața terenurilor.

EVOLUȚIA PRETURILOR

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

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

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

- **oferta de vânzare** – suficientă, așezată pe un trend descendent. Nu sunt semne

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

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, amenajari exterioare, împrejurime, 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 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 piața la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

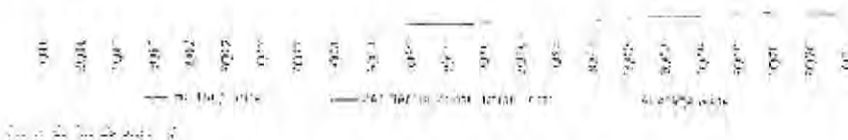
În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o usoară creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **pieță a vânzătorilor**, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela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

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?

7/8



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 mobiliare majore suferă incertitudini crescute: brown- 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 m. Râmnicu Sărat. Desirea spre Focșani, cartier Bariera Focșani.

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

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

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

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

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

6. Evaluarea proprietatii

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

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

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

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

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

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

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

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

44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

Metoda comparațiilor relative de piață = 44.600 EUR

Tehnici alternative – metoda extracției = Nu s-a aplicat

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

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

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

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

44.600 EUR, echivalent 220.047 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

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

7. Anexe

Anexa nr. 1 - Metoda comparației directe

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

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

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

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

Etapele sunt următoarele:

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

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIATĂ RELEVANTE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)	-	34 €	33 €	40 €	30 €
SUPRAFAȚĂ (mp)	1652 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
CONSTRUCȚII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
RESTRIȚII LEGALE (reglem. urbanistic)	nu sunt	similar	similar	similar	similar
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Oltului, nr. 95, jud. Buzău	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani, str. Timisului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focsani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
AMENAJARI EXTERIOARE (stradă, trotuar)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1652 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PRET COMPARABILA (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Pret eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
<i>Elemente specifice tranzacției</i>					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similari	similari	similari	similari
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
<i>Elemente specifice proprietății</i>					
LOCALIZARE	Mun. Ramnicu Sarat, cartier Bariera Focsani, str. Ofiului, 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
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
<i>Caracteristici fizici</i>					
SUPRAFATA	1652 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	INFERIOARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	neasfaltat	neasfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	SUPERIOARĂ	SIMILARĂ
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
UTILITATI DISPONIBILE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINAȚIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Comparabilitate</i>		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ			
<i>Proprietatea subiect</i>		27 €/mp	VALOARE DE PIATA		
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ		44.600 €	echivalent o 220.047 lei
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		4.9338 lei/€ (cu 5 BNR)	

ANALIZA COMPARATIVĂ A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

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

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ B

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

- în cazul 8 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este similară cu subiectul (DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS, RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică), LOCALIZARE, TOPOGRAFIE/RELIEF, UTILITATI DISPONIBILE, FORMA IN PLAN & DESCHIDERE, ALTE ELEMENTE, DESTINATIE (utilizarea terenului)).
- în cazul 1 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este superioară subiectului (AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare),).
- în cazul 3 elemente de comparație, proprietatea comparabilă este inferioară subiectului (SUPRAFAȚA,).

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ C

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

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

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

PROPRIETATEA COMPARABILĂ D

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

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

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

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

V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

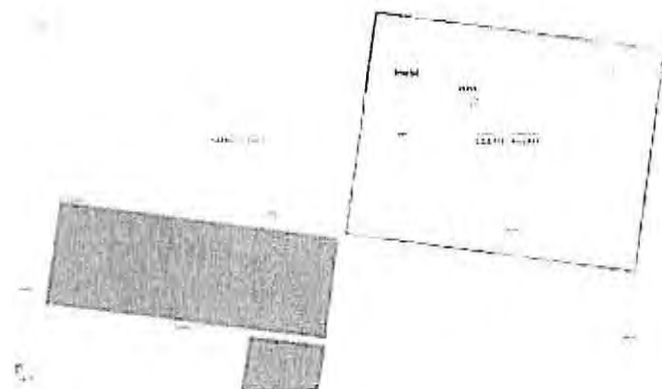
Acces /vecinatati



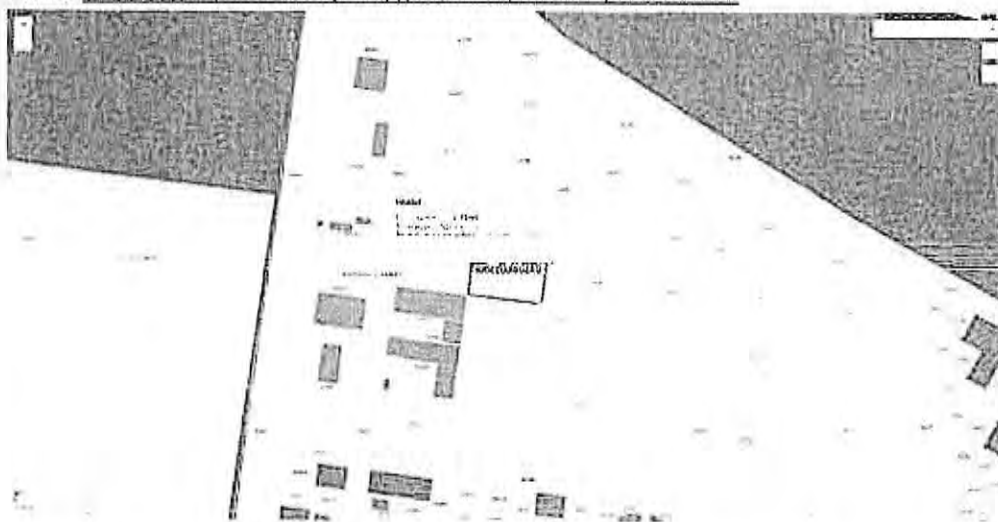
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



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





Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață

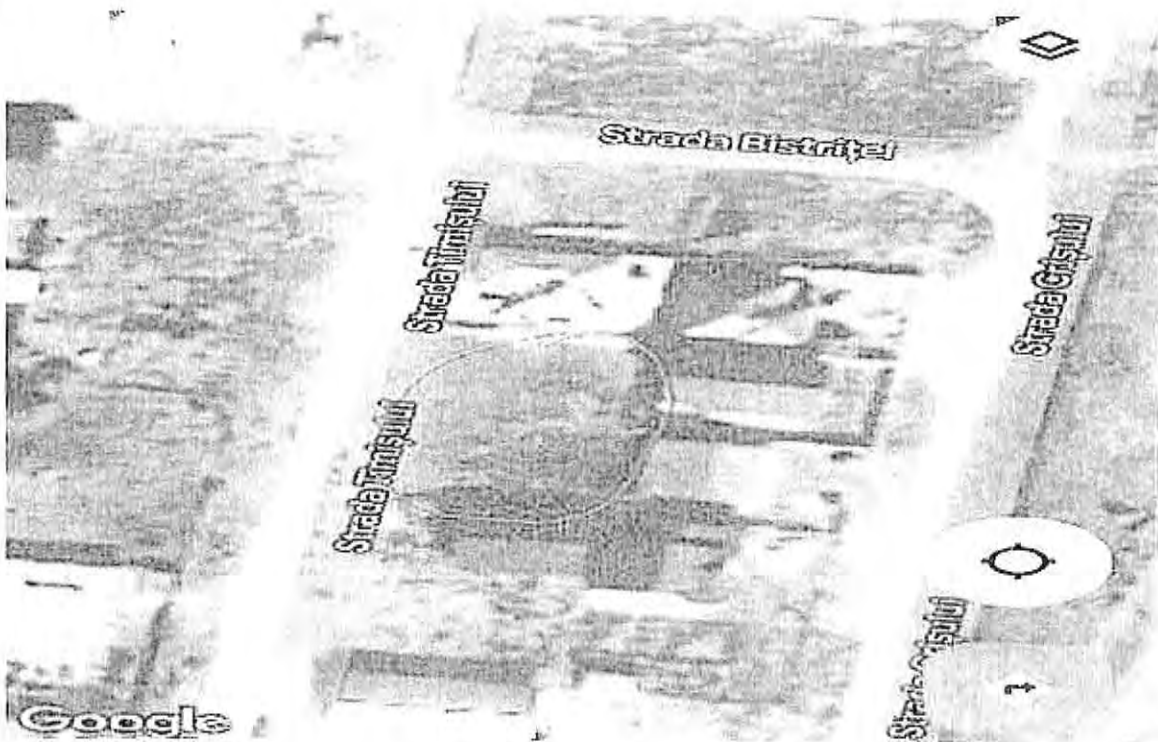
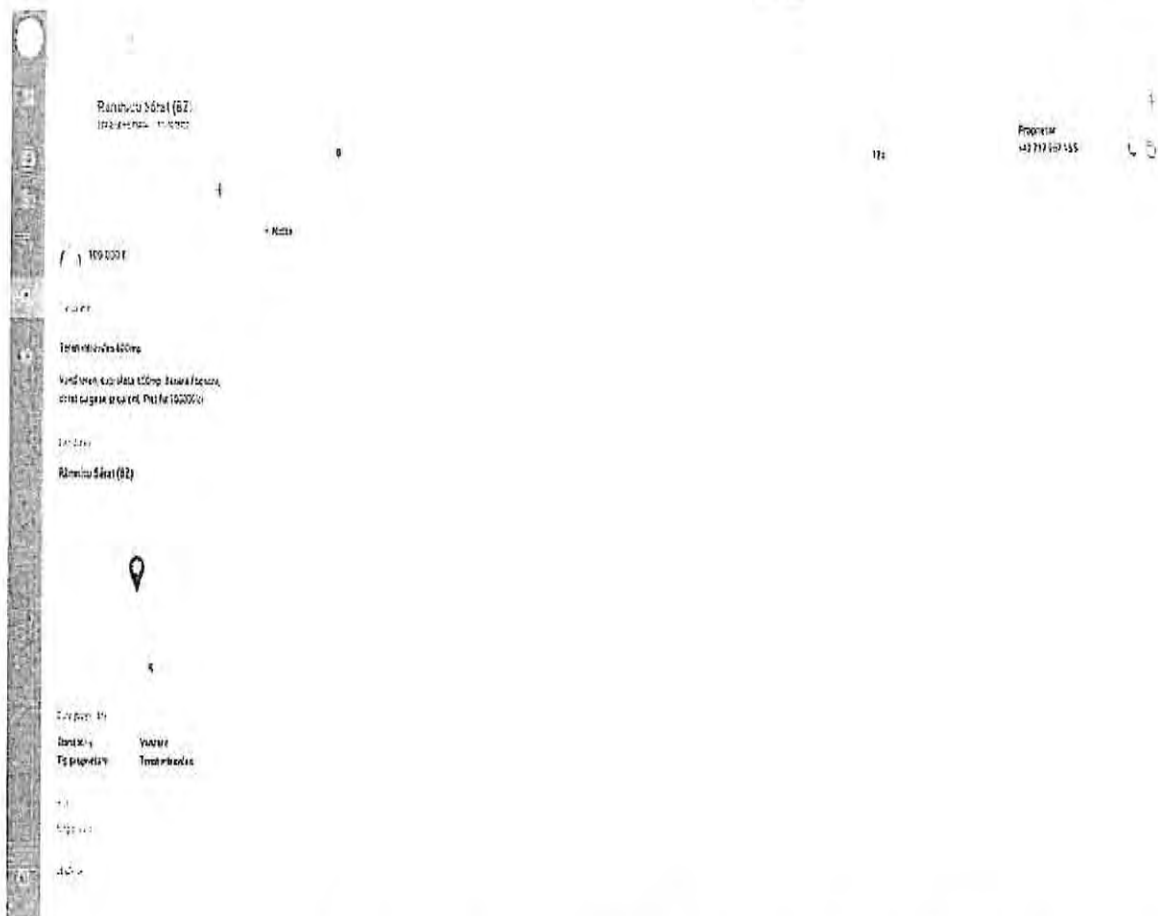
Comparabile teren utilizate in grila de piata

Comparabila teren A

<p>Râmnicu Sărat (BZ) 124 ZILE PE PIATA 17/10/2022</p> <p>Partituri +</p> <p>100.000 € Pret initial</p> <p>Descriere</p> <p>Teren intravilan 600mp</p> <p>Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei</p> <p>Localizare</p> <p>Râmnicu Sărat (BZ)</p>  <p>Date proprietate</p> <p>Tranzactie: Vânzare</p> <p>Tip proprietate: Teren intravilan</p> <p>Sursa</p> <p>https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m-1Dgy4by.html</p> <p>Etichete</p>	<p>Contacte (1) +</p> <p>Proprietar</p> <p>+40 737 967 155</p>  <p>Catalin</p>
---	---

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m-1Dgy4by.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

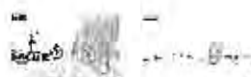


Comparabila teren B

Teren 15.000 mp, Ramnicu Sarat, jud Buzau

500 000 EUR

📍 Buzau, Ramnicu Sarat 📍 Vezi pe harta



Specificatii

Suprafata terenului 14986,0 m²

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 demolabile. Ideal depozite, benzinarie, motel.

Tel:

Vezi detalii pe www.zillow.ro

14986 mp

👤 **CRISTIAN**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga like-uri ?

📌 Fa oferta

👁 Vizualizat 394

🚩 Reportaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

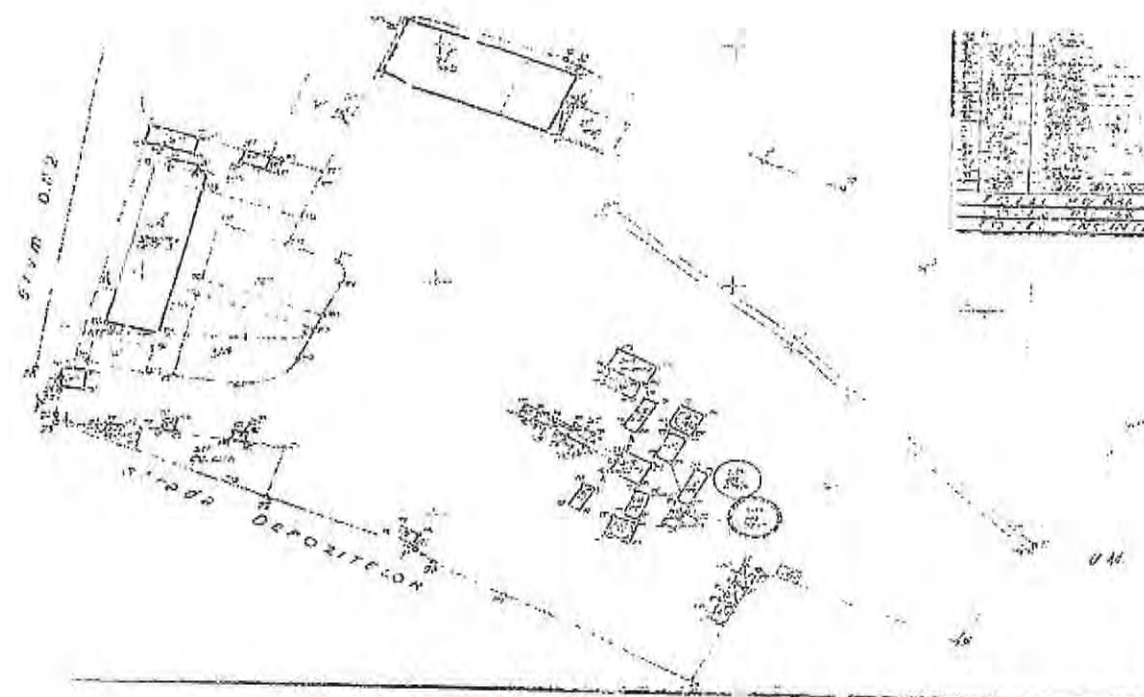


<http://www.imobili24.ro> anunturi imobiliare de vanzare terenuri teren-intravilan anunt teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau 25_833id173_7e9h28e1f8d_e909313h.html

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

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

Foto din anunt



Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

Buzau, Ramnicul Sarat



6/23/2016 10:21:23

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Fa oferta

Vasuzant: 106

Raportaza



Papalici Alexandru

Telefon vasuza
Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe



Descriere

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

Vezi detalii pe www.rcmimo.ro

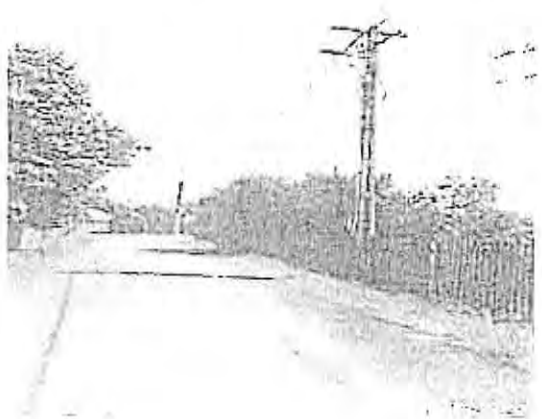


700 Vile și Apartamente

Amber Forest Ofertă de preț >

http://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-tr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586_008e7757d5f81_08e0e38_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

Actualizat 23 martie 2023

Teren de vanzare

141 000 € Prețuri negociabile

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | **Extravilan / Intravilan: Intravilan** | **Suprafata utila: 4 685 m²**

(P) VideXL: Mobilă perfectă pentru stilul tău

DESCRIERE

Vand teren intravilan, 4685 m²

Este situat în Râmnicu Sărat, str. fraternității nr.1, terenul se poate parcela în funcție de cerințe. Pterul este de 30 euro/m²

In 25747702

Vand teren - 246

Reportază

ht t 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
Membru din 2014
 100% pozitiv

072 351 1080

100% pozitiv

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Râmnicu Sărat, Buzov

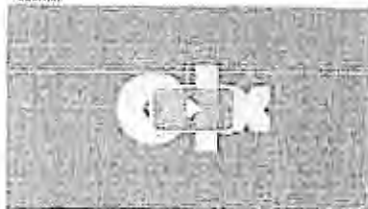
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

se aplică. **Azetă mai multe**

Publicat



PUBLICITATE

OFERTA JANIEI, BOUSTANVENOZI

Schimbă cauciucurile, continuă cu plăcere!



27 martie la apăsare

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. 30360 Râmnicu Sărat

Nr. cerere: 37409
Zile: 13
Luna: 03
Anul: 2023



Semnal : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 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. Buzău

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
#1	30360	En acte: 459,100 Masurata: 1,652	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierii privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 R.G. nr. 1346, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocoll nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NAȚIONALE); 61 inebulatare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/2 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT , în administrare Consiliul Local Râmnicu Sărat	41

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciara Nr. 30360 Comuna/Oraş/Municipiu: Râmnicu Sărat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
30360	in acte: 459.100 Masurata: 1.652	

Suprafata este determinata in planul de proiecte Sterco 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie	Intra	Suprafata	Taria	Parcela	Nr. topa	Observatii / Referinte
CF	folosinta	plan	(mp)				
1	arabil	DA	1.657		17		

Lungime Segmente

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

Punct	Punct	Lungime segment
inceput	sfarsit	m (m)
1	2	46.607
2	3	35.608
3	4	46.608
4	1	35.610

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

Carte Funciară Nr. 30360 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

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

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 763.

Data soluționării,
30-03-2023

Asistent Registrator,
DUMITRU OGLODEANU

Referent,

Data eliberării,
04.04.2023

Tipar și semnătură

(Data și semnatura)

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 3344 din 16.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 16.06.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE

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. 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. Olului nr. 78, 80, 82, 84, 95, str. Stredului nr. 90 si str. Turnavei nr. 6, nr. _____, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. cadastrale vechi: 4125,
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097 /Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839 /Nr. C.F. vechi: 4258,
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4252, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202 /Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentaricii de urbanism faza P.U.Z. Bariera Foesuni, aprobată prin Hotararea Consiliului Local Ram-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

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

2. REGIMUL ECONOMIC:

Evaluarea actuala: terenuri arabie
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii
P/P1, I/P1, 2/P1+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Foesanu
Nu sunt reglementari fiscale speciale.

14

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, terenului și/sau construcției, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizată la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizate); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1999 republicată și actualizată, elaborată de către colective tehnice de specialitate, însoțită și semnată de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 9 din lege, în vederea eliberării autorizației de construire/desfășurare se vor prezenta în copie diploamele proiectanților.

c) Documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

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

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- alimentare cu apă - SC Compania de Apă SA
- gaze naturale - Distrigaz Sud Retele București
- salubritate - SC Compania de Apă SA
- telefonare - Orange Communications
- alimentare cu energie electrică - MAREE Energie
- salubritate - SC REE Ecologie Service SA
- alimentare cu energie termică
- transport urban - SC TUC SA (în Suceava)

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

- asigurarea la incendiu - ISU București
- protecția civilă - ISU București
- sănătatea populației - USP 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 actual administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)

Liberația a pet. 5 din formularul model #6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1567 din 16 mai 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 536 din 30 iulie 2010)

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

PRIMAR***,
(numele, numele, prenumele și semnătura)
Căpitan Sorin Valeriu

LS



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnătura)
prin Consilier juridic cu atribuții delegate
Scirlei Darius

ARHITECT ȘEF ***
(numele, prenumele și semnătura)
pentru Arhitect Șef,
Șef Serviciul Urbanism,
ing. Teodorescu Dragos Daniel

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

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

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

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____

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

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

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

L. S.

ARHITECTI SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achiutat 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

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

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

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

44

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 3393 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 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. 63393 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. 56 (strada Timisului nr. 30) nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral
vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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.k
L1b din P.U.Z. «Reiacere 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»:
Permitșuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit cu lat sau izolat clădirea construită în regim înșiruit se va alinia pe liniile laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi plantate 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 distanța 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, varșelor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: revin de înălțime max. P+1+M/Hmax=10 m/ S_{org}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2/ Echipearea 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 captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze și telefoniu vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesele auto și parcajele 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/ Echipearea cu utilități: apă canalizare gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în reție 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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele coreșpunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiect, conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor completată și actualizată / asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minim de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanța minimă între construcții a retrașorilor 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 înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /impremuirea spre aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă înălțime maximă 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (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 reprezintă 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 Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

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

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770

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

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA NAȚIONALĂ 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 emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A 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):

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

d.2) avize si acorduri privind:

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

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

- _____

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

- _____

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

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

L.S.



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

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

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

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

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

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

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

L.S.

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

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

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

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

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

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

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

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 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. cadastru
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 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 ai
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.1
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»:
Permisivități: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cu lat sau izolat clădirea construită în regim înșiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu arbori la fiecare 100 m².

Conditionari 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_{creș.}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=1/2/ Echiparea 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 captarea apei meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcajele necesare în zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu utilități: apă canalizare gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și 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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată / rețerțele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanți și precizate în proiecte conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor a execuției lucrărilor și a construcțiilor completată și actualizată / asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 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 înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 / împreună cu aliniamentul va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi oșacă înălțime maximă 2,0 m / acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 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 reprezintă 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 Legii nr. 350/2001 privind aneajarea 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 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); documentul tehnic 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 Vasilentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vasas-Iordanioiu Manuela

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

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

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

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

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

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

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și 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 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. M1 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. ___, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772 /Nr. cadastral
vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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. Lib 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 izolata cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce latadele spre ambele strazi/ si atele 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 distanea 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 caracteru general al zonei/ se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor varaielor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{pern}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2. Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si 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: apa 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 inalta 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 protectie conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insotire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impunerea 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 deroşari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip: PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

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

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772

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

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

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

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

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

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

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

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoari 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 ca 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas 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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnatura)

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- 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 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. 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. ___, sa
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 faz:
PUZ Refacere si extindere cartier Bariera Focsani, aprobata prin Hotararea Consiliului loca
R amnicu 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 relementari tiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. Lib 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/ spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m².

Conditionari și restricții: Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: terenul se alinaza la strada nou creată iar locuința se va distanța 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 stratucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor garajelor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{gru}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=12.

Echiparea 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 cantarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto, accesul auto și parcajele necesare în zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu utilități: apă canalizare gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Crișului/ Mod de execuție: în regim 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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată /rețeretele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiecte conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurarea accesului auto și pietonal la stradă/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 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 /împreună cu aliniamentul va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (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 /în situațiile care rezolvă 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 P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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 32777

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA NAȚIONALĂ 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 administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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 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):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarai

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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 David/Orbu Manuela

ARHITECT SEF ***)**

(numele, prenumele si semnatura)

Teodorescu Dragos-Daniel

11

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 Cirjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ___
sectorul ___, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. __
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63367 din 18.10.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul ___, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 62 (strada Crișului, 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 /N
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 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 a
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.
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:
Permisuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit cu 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.

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor (ata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va distruge 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 / paraizelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/ Hmax=10 m/ S_{pern}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2.

Echipearea 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 cantarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcaiele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echiparea cu utilitati: apa canalizare gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Criului/ 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 / reteratele 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 suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insusire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ in regimul de constructii si pe aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opanca inaltime maxima 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin. 1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. 1), art. 10 alin. 1) si art. 17 alin. 4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectelor la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care 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 scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARI 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 administrativa 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 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-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. 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/comun.
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul ___, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani parcela nr. 91 (strada Dimbovitei, nr. 17) nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sa
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 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 curti constructii

Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de locuinte individuale conform prevederi U.T.R
L1a din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

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»:
Permisuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cu lat sau izolat, clădirea construită în regim înșiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele și re ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m.

Conditionari 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/Hmax=10 m/S_{max}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea 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 captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesele auto și parcajele 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 /Echiparea cu utilități: apă canalizare, gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Dîmboviței /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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată /rețeratele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiecte conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprațetelor minim de spații verzi și plantate 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 /impunerea și re aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă înălțime maximă 2,0 ml acordul autenticat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /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 reprezintă 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 resălementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32805

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu 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 NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUZĂU, str. Sântului 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 emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoar 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); documente tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectu constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

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-Davidovici 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 Cirian Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 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. _____, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7436 /Nr. C.F. nou 32812 /Nr. cadastru
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 ai
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.1
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 cu lat sau izolat cladirile construite 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/ si atele neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m²

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, varaielor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M /Hmax=10 m/S_{norm}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dîmboviței /Mod de executie: in regie proprie sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impreunuirea 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 /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 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 - 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 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.

În 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.

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 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 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas-Davidoiu Manuela

ARHITECT SEF ***)**

(numele, prenumele si semnatura)

Teodorescu Dragos-Daniel

[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. 63369 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1417 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32808 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ___
sectorul ___, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63369 din 18.10.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul ___, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 94 (strada Dîmbovitiei, nr. 11) nr. ___ bl. ___ sc. ___, et. ___, ap. ___, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona /Nr. C.F. vechi 7432 /Nr. C.F. nou 32808 /N.
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.I
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 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/ si atele neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu iazon 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 caracteru 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_{teren}=300 m²/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 captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate, gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcajele necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echiparea cu utilitati: apa, canalizare, gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitei /Mod de executie: in retea 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 /reiteratele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de inscriere date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impresinuirea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca inaltima 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 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 administrativa 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 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri: _____

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

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-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

În conformitate cu prevederile Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnatura)

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului ... al municipiului București
 - primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 6390 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 147 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cîrjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63390 din 18.10.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 29 (strada Timisului, nr. 25) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sa
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, 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.6
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 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 latadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu iazon si cu ur 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_{teren}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1.05. Echiarea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala 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 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/ Echiarea cu utilitati: apa, 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 /reperetele 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 suprafetelor minime 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 rezultatele de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /in regimul de 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 /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 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 - AG. NA 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 administrativa 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); documenta tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri: _____
 canalizare-SC Compania de Apa SA telefonizare-Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban-SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

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. 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*),**
(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

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 63388 din 10.10.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 148 din 23.10.2023.

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/comun.
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 30 (strada Timisului, nr. 23) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sa
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, 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 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
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 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 si atile 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 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+1+M/Hmax=10 m/S_{cre}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echipearea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament recordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare se va asigura in mod special evacuarea rapida si curatarea apelor meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesul auto si arcele necesare in zona: arcele are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echipearea cu utilitati: gaze canalizare gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Timisului/ Mod de executie: in retele proprii sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata / asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 / se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 / impozitarea si aliniamentul 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 32744

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AG. NA 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

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 arhitecturii constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Irina Iuliu 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 06.10.2023

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. ___, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 4218 /Nr. C.F. nou 30360 /Nr. cadastral
vechi 4105 /Nr. cadastral nou 30360

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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 al
acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale. depozite si prestari-servic
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

Permisuni: se pot realiza toate tipurile de constructii cu destinatia de unitati industriale, de ozite prestari servicii si dotari complementare sedii firme, spatii comerciale specializate, alimentatie publica ajerenta unitatilor de prestari servicii, forice tel de constructii si amenajari care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice/ constructiile vor avea volume simple si aspect compatibil cu caracterul zonei.

Conditionari si restrictii: toate tipurile de constructii permise cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica propuse pentru retele tehnico-edilitare sau cai de comunicatie rutiere precum si a existentelor Legii nr. 10/1995 privind rezistenta stabilitatea si duranta in exploatare, rezistenta la foc protectia impotriva zgomotului sanatatea oamenilor si protectia mediului /Interdictii permanente: constructiile si amenajarile incompatibile cu functiunea dominanta stabilita pentru zona respectiva prin PUZ /amplasarea fata de drumurile publice: se interzice amplasarea catre drumurile publice a activitatilor care, prin natura lor, au un aspect dezagabil /amplasarea fata de aliniament: cladirile vor fi dispuse pe aliniament sau retrase in functie de solutia arhitecturala adoptata, amplasarea la limita parcelei nu va afecta circulatia pietonala sau carosabila /inaltimea maxima admisa: conform necesitatilor tehnice si normelor specifice se propune un regim de inaltime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabileste in baza unui studiu de fezabilitate / $S_{\text{per}} = 1652 \text{ m}^2$ /echiparea cu utilitati a zonei: ara, canalizare gaze si energie electrica /circulatia pietonilor si autovehiculelor: se fac din strada Oltului /mod de executie: cu o societate autorizata in domeniu sau in regie proprie

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si legislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata /reperetele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor, a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada /asigurarea suprafetelor minimale de spatii verzi, plantate si parcate in incinta 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 /imprejurirea 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 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii 50/1991 si de art. 612 Cod Civil /se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1) art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatia tehnica va fi insotita de dovada inregistrarii proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care reprezinta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism PUZ precizate anterior, beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:
PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 30360**

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGPNTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi insotita de 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 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-Davidovici Manuela

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

hw

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 10.11.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32744 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 132603
Ziua 27
Luna 09
Anul 2023

Cod verificare
100158492922



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7368
Nr. cadastral vechi:6162

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 23, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32744		300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
40773 / 24/09/2010		
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 P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;		
B2	schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076. dobandit prin fara titlu	A1
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 lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT , 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
134223 / 27/10/2021		
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 .

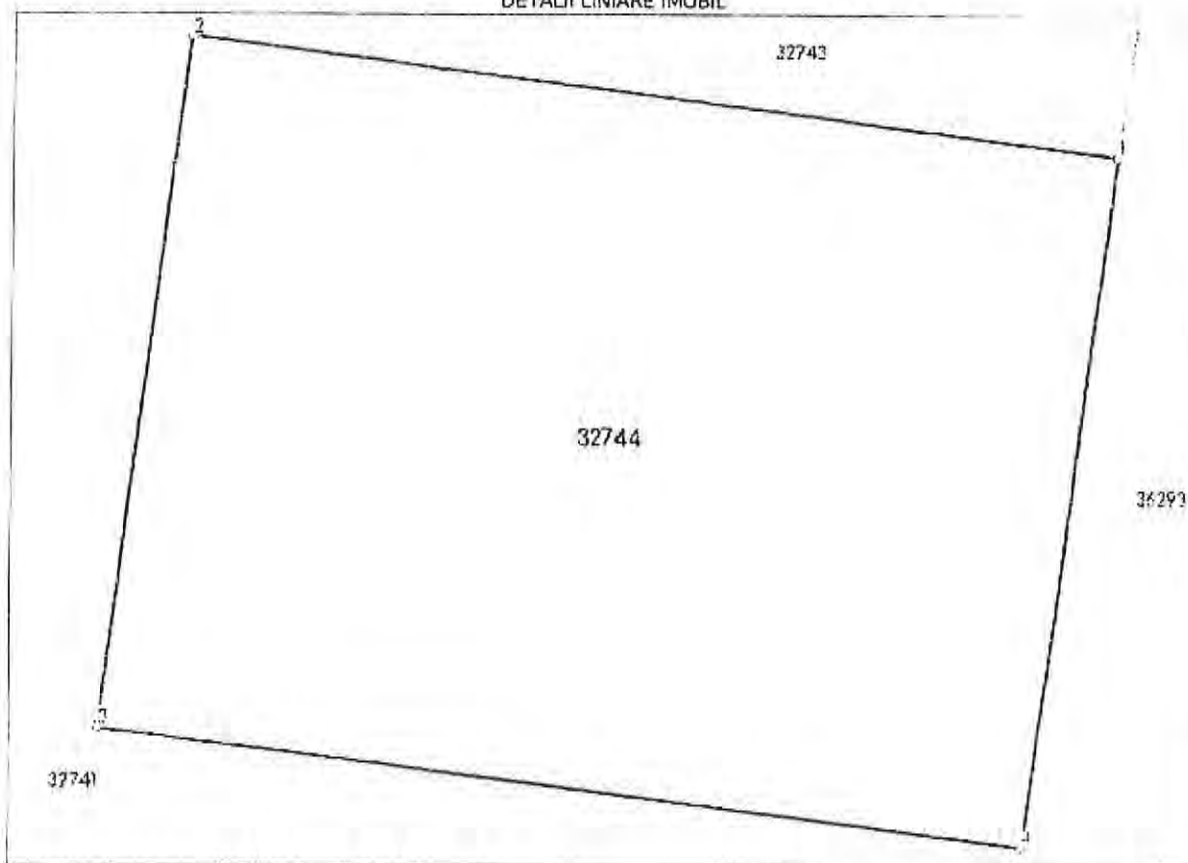
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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, 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 împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 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 P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE.);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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
100632 / 26/07/2021 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	

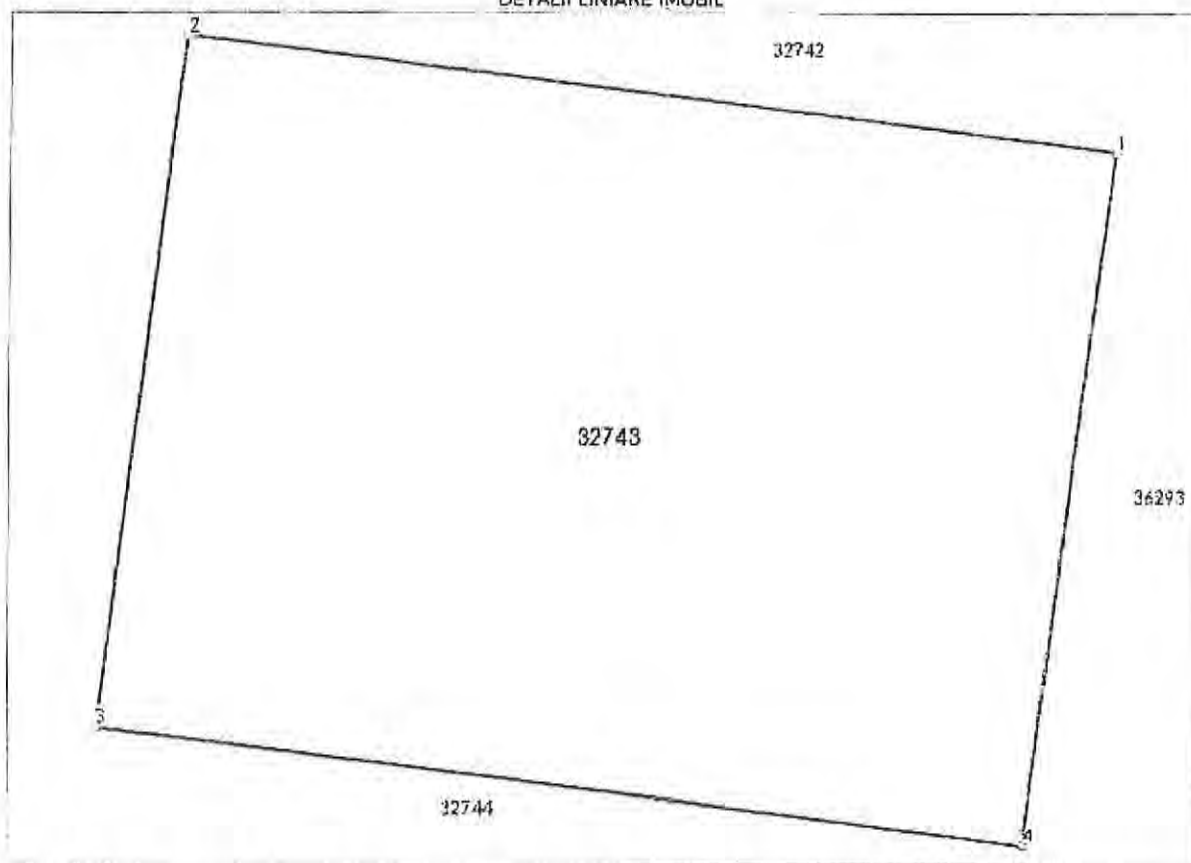
Anexa Nr. 1 La Partea I

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, 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

GRILA DATELOR DE PIATA
ANALIZA COMPARATIILOR RELATIVE

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
SUPRAFATA (mp)	1652 mp	600 mp	14986 mp	500 mp	4685 mp
PREȚ COMPARABILĂ (€/mp)		34 €/mp	33 €/mp	40 €/mp	30 €/mp
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere (%)	-20%	-20%	20%	-20%	-20%
CONSTRUCTII PE AMPLASAMENT	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Preț eliberare amplasament		0 €	0 €	0 €	0 €
Preț unitar (€/mp)		27 €/mp	27 €/mp	32 €/mp	24 €/mp
Elemente specifice tranzacției					
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
RESTRICTII LEGALE (reglem. urbanistică)	nu sunt	similare	similare	similare	similare
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
Elemente specifice proprietății					
LOCALIZARE	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Oitului, nr. 95, jūd Buzau	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani, str. Timișului	Mun. Râmnicu Sărat, cartier Bariera Focșani	Mun. Râmnicu Sărat, str. Bradului, nr. 2	Mun. Râmnicu Sărat, str. Fraternității, nr. 1
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	INFERIOARĂ
Caracteristici fizici					
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	regulata
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
ALTE ELEMENTE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
DESTINATIE (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Comparabilitate		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ	SIMILARĂ
SUPERIOARĂ		0	1	1	0
SIMILARĂ		10	8	9	9
INFERIOARĂ		0	1	0	1
COMPARABILITATE GLOBALA		SIMILARĂ	SIMILARĂ	SUPERIOARĂ	INFERIOARĂ
ANALIZA CLASAMENTULUI					
COMPARABILITATE GLOBALA					
Comparabila C	32 €/mp	SUPERIOARĂ			
Comparabila A	27 €/mp	SIMILARĂ		VALOARE DE PIATA	
Proprietatea subiect		27 €/mp	44.600 €		echivalent a 220.047 lei
Comparabila B	27 €/mp	SIMILARĂ			
Comparabila D	24 €/mp	INFERIOARĂ		4.9338 lei/€ (curs BNR)	

ANALIZA COMPARATIVA A ELEMENTELOR DE COMPARATIE

- Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pi a ajunge la un preț estimat de vânzare și a discutați telefonice cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate. Au fost reținute în analiză acele elemente de comparație aferente proprietății și un element de comparație oferent tranzacționării. În ceea ce privește elementele de comparație aferente tranzacționării (condiția de finanțare, condiția de vânzare și condiția de plată), toate proprietățile sunt similare, astfel că aceste elemente nu au mai fost incluse în grila datelor de piață.

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pi care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și respectiv, sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

PROPRIETATEA COMPARABILĂ A

Proprietatea comparabilă A are un preț unitar de tranzacționare de 27 €/mp și, comparativ cu proprietatea subiect, este amplasată într-o locație similară, o suprafață de 600 mp (similară), amenajările exterioare comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv 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 14886 mp (mai mare), amenajările exterioare comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar 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 comparabile sunt superioare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar 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 comparabile sunt similare subiectului, este similară dpdv al reliefului/topografiei, este la fel de bine echipată dpdv edilitar (la limita proprietății), iar forma și frontul strădal sunt similare prop. subiect. Comparabila are o utilizare intravilan, similară cu cea a subiectului iar 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.

Ținând cont de informațiile disponibile, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară (EUR/mp) a terenului luat în considerare se află în jurul valorii (medii) de 27 EUR/mp, conform anexei de calcul. Ținând seama de considerentele prezentate valoarea de piață estimată a terenului supus evaluării este:

V = 44.600 EUR, echivalent a 220.047 LEI

Valoarea nu este afectată de T.V.A.

Anexa nr. 2 - Fotografii:

Acces /vecinatati



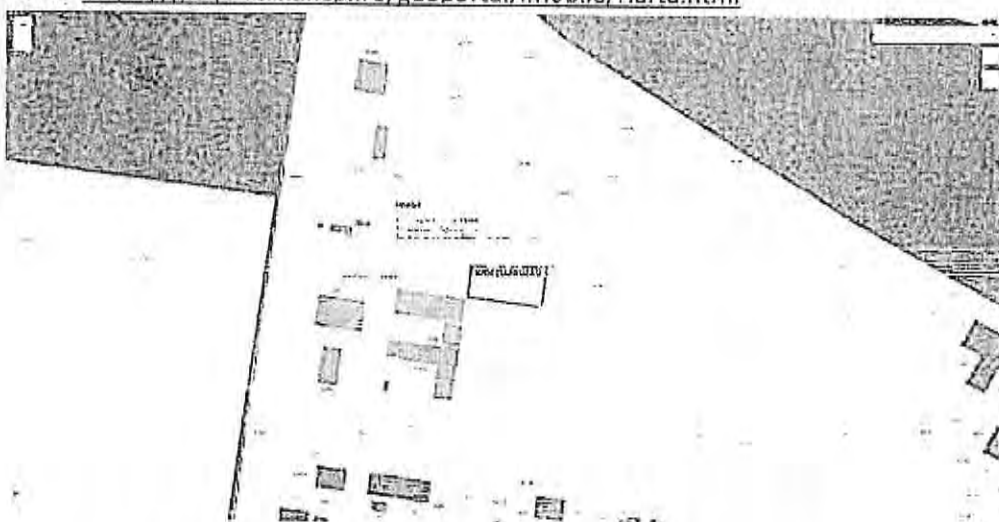
Acces /vecinatati



Anexa nr. 3 – Localizare in zona



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: Google Maps

Anexa nr. 4 – Informații de piață
 Comparabile teren utilizate in grila de piata
 Comparabila teren A

<p>Râmnicu Sărat (BZ) 124 ZILE PE PIATA 17/10/2022</p> <p>Perioada +</p> <p>100.000 € Pret initial</p> <p>Descriere</p> <p>Teren intravilan 600mp</p> <p>Vand teren, suprafata 600mp, Bariera Focsani, dotat cu gaze si curent. Pret fix 100000lei</p> <p>Localizare</p> <p>Râmnicu Sărat (BZ)</p> <p></p> <p>Tip proprietate</p> <p>Tranzactie: Vânzare</p> <p>Tip proprietate: Teren intravilan</p> <p>Sursa</p> <p>https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m...</p> <p>Etichete</p>	<p>Contacte (1) ↕</p> <p>Proprietar +40 737 967 155</p> <p> </p> <p>Catalin</p>
---	--

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-600m...-lDgy4by.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?

Adaugă imagi ?

📌 Fa oferta

📍 Vizualizat 334

📌 Reportaza

Cristian

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

Specificatii

Suprafata terenului 14985,0 m²

Descriere

Teren de vanzare situat pe strada Focsani 20, cu deschidere la DN E85, la ieșire din orașul Ramnicu Sarat spre Focsani. Pe teren se afla trei construcții demotabile. Ideal depozite, benzinarie, motel.

Tel.

Vezi detalii pe www.imm.ro

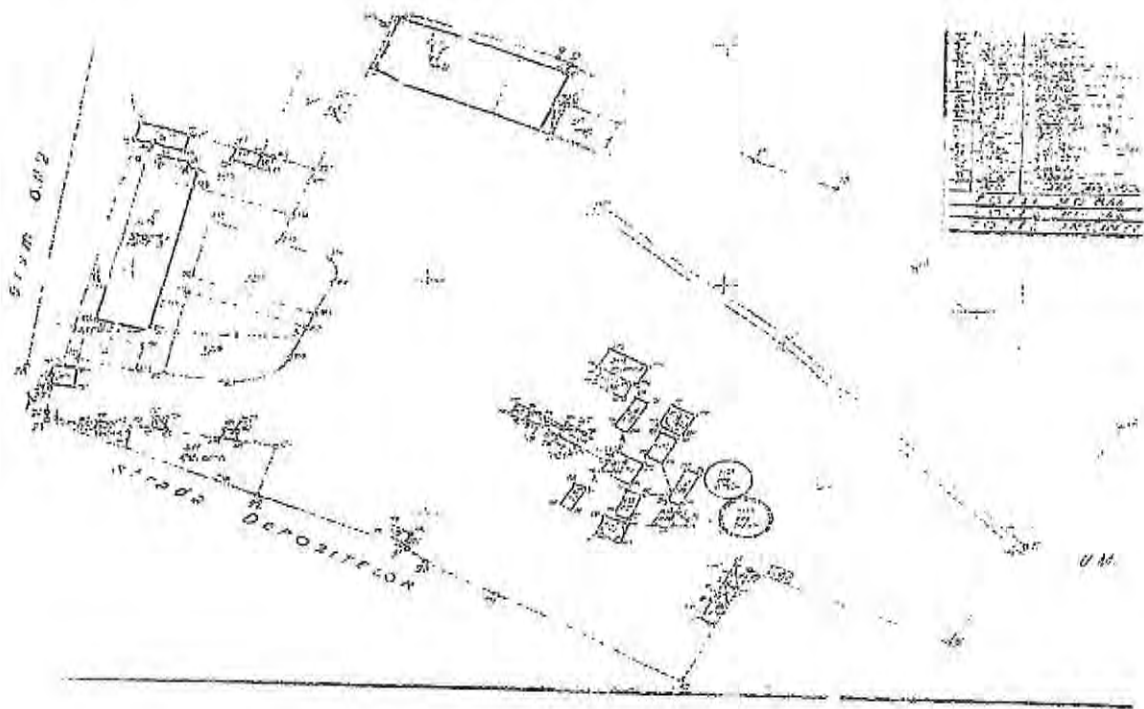
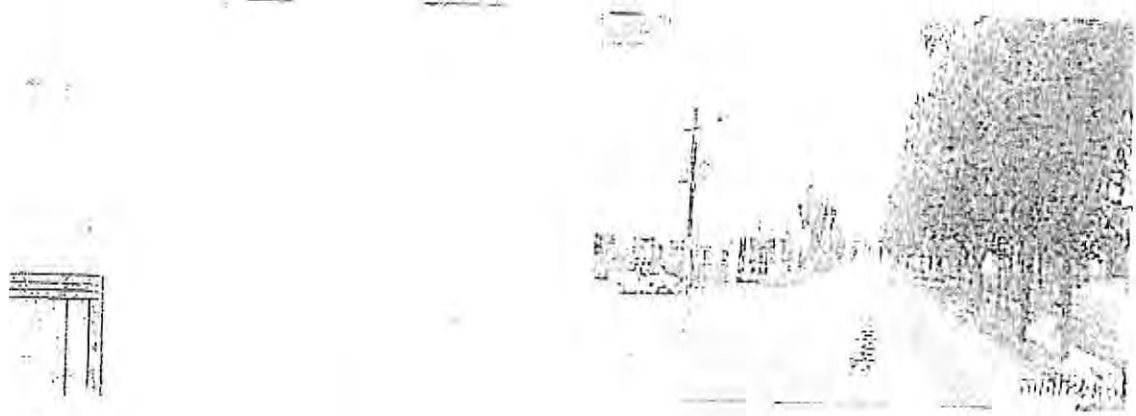
0749 809 100



http://www.imobili24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-teren-15-000-mp-ramnicu-sarat-jud-buzau-25-833id173-7e9h28e1f8d_e909313h.html

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/14986-mp-teren-vanzare-ramnicu-sarat-1-570569-33-E/mp,-cartier-Bariera-Focsani,-14.986-mp,-intravilan,-drept,-asfaltat,-deschidere-la-E-85,-utilitati-la-limita-proprietatii,-regulata,-informatii-obtinate-telefonic>

Foto din anunt



Comparabila teren C

Vand teren intravilan 500m Ramnicul Sarat

20 000 EUR

876275231-3

9 Buzau, Ramnicul Sarat

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga like ?

Pe Facebook

Vizualizari: 106

Raportaza



Papalici Alexandru

Telefon vandat
Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe



700 Vile Si Apartamente

Amber Forest Oferta de pret >

Descriere

-terenul este cumal 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

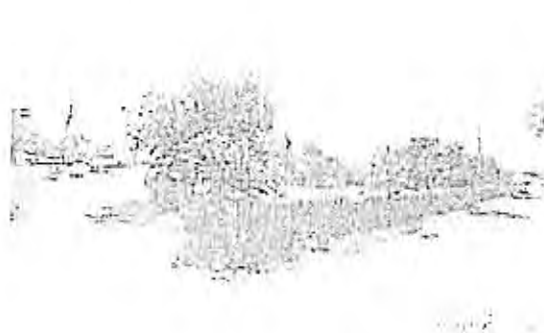
Vezi detalii pe www.romimo.ro

876275231-3

http://www.ubli24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-tr-casa-anunt-vand-teren-intravilan-500m-ramnicul-sarat/e84e586_008e7757d5f81708e0e384.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

Publicat 21 martie 2023

Teren de vanzare

141 000 € Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 4 685 m²

(P) VivaXL: 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 corinta. Pretul este de 30 euro m2

ID: 23242707

Utilizator: 2415

Raportează

ht t 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

18 aprilie 2019

072 351 1080

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Ramnicu Sarat, Buzau

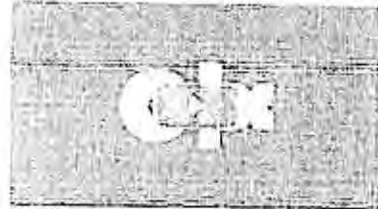
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

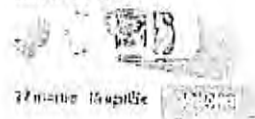
se aplică. Arată mai multe

Publicat



PUBLICITATE

DECELE JARNA, ROMANIA
Schimb cauciucurile, continuă călătoria!



Anexa nr. 5 – Documente

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZĂU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

ANEXA

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30360 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 37408
Ziua 23
Luna 03
Anul 2023

Cod vechiare

1001294-42718



Somnat : cu semnatura
electronica extinsa. cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CP vechi: 4218

Nr. cadastral vechi: 4105

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Râmnicu Sărat, Str. Oitului, Nr. 95, Jud. Buzău

Nr. Nr. cadastral Nr. Crt. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
a1 30360	în acte: 459,10m ² Măsurată: 1.652	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
53293 / 31/01/2007 B.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (protocol nr. 13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARĂRII NAȚIONALE); încheiere, drept de PROPRIETATE, doândit prin Lege, cota 50/50 Et 1/2 1) MUNICIPIUL RIMNICU SĂRAT, în administrare Consiliului Local Râmnicu Sărat	41

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciunã Nr. 30360 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sãrat
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr cadastral 30360	Suprafața (mp) in a.c.e: 459.100 Msurata: 1,652	Observații / Referințe
Suprafața este determinatã în planul de proiec. e Stereo 70.		

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelã	Nr. topa	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 r (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 formatã din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 30360 Comuna/Craș/Municipiu: Râmnicu Sărat
 Certifică că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de același birou.
 Prezentul extras de carte funciară este valabil în autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263

Data soluționării:
30-03-2023

Data eliberării:
04-04-2023

Asistent Registrator,
DUMITRU OGLODEANU

(părinte și semnătura)

Referent,

(părinte și semnătura)

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 66 din 16.06.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 66 din 16.06.2023.

in scopul: PENTRU INFORMARE

Că urmare a Cererii adresate de*) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin-Valentin
cu domiciliul/sediul*) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____ ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 34441 din 06.06.2023
pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Crisului, nr. 22,24,26
59,61,63, str. Oltului, nr. 78,80,82,84,95, str. Sirenelui, nr. 90 si str. Tarnavei nr. 6, nr. _____, bl. _____
sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin*) Plan de incadrare in zona/Nr. cadastrale vechi: 4125,
4124, 4123, 4119, 4118, 4117, 4112, 4111, 4110, 4109, 4105, 4097/Nr. cadastrale noi: 30380, 30379,
30378, 30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839/Nr. C.F. vechi: 4258,
4256, 4254, 4246, 4244, 4242, 4252, 4230, 4228, 4226, 4218, 4202/Nr. C.F. noi: 30380, 30379, 30378,
30374, 30373, 30372, 30367, 30366, 30365, 30364, 30360, 30352 si 33839

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsuni, aprobată prin Hotararea Consiliului Local Rm.-Sarat nr. 74/19.04.2005, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se afla situate in intravilanul municipiului Ramnicu Sarat
Terenurile sunt detinute cu drept de proprietate de catre Municipiul Ramnicu Sarat
Includerea imobilului in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zonele de protectie ale acestora: nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Utilizarea actuala: terenuri urbane
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si mestari-servicii
PP/1/P/2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

14

3. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului: teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat în și și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); Documentația tehnică va fi completă și conformă cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și actualizată, elaborată de către specialiști tehnici de specialitate, însoțită și semnată de către tehnici cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii construcțiilor și instalațiilor pentru construcții, conform art. 4 din lege, în vederea eliberării autorizației de construire/deșfintare se vor prezenta în copie diploamele proiectanților

- c) Documentația tehnică - D.T., după caz (3 exemplare originale):
 - D.T.A.C.
 - D.T.O.F.
 - D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie), Alte avize/acorduri:
 - alimentare cu apă - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau
 - canalizare - SC Compania de Apa SA telefonare - Căminele Comunale Buzau
 - alimentarea cu energie electrică - MEDH Buzau salubritate - SC REB Ecologie Servicii SA
 - alimentare cu energie termică transport urban - SC TUC SA Im Buzau

- d.2) avize și acorduri privind:
 - intervenții la incendiu - ISU Buzau
 - protecția civilă - ISU Buzau
 - sănătatea populației - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administrațiilor publice centrale sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/catal administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
 Lăura fi a pct. 5 din formularul model nr 6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.857 din 16 iulie 2019, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 536 din 30 iulie 2019

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)
 Nota 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)
 Corina Sorina Valeriu

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR
 (numele, prenumele și semnătura)
 prin Consilier juridic cu atribuții delegate
 Scrisor Dorian

ARHITECT SEF ***
 (numele, prenumele și semnătura)
 pentru Arhitect Șef,
 Șef Serviciului Urbanism,
 Ing. Teodorescu Dragos Danșel

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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____:

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și 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 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 semnă, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

44

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 3393 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 18.10.202.

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. 56 (strada Timisului nr. 30) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7394 /Nr. C.F. nou 32770 /Nr. cadastral
vechi 6188 /Nr. cadastral nou 32770

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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.F
L1b din P.U.Z. «Reiacere 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»:
Permișuni: se admite construirea de locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construcție insiruit cu lat sau izolă clădirea construită în regim insiruit se va alinia pe liniile laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu arbori și cu un arbore la fiecare 100 m².

Conditionari 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 distanța 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, varaielor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/H_{max}=10 m/ S_{max}=300 m²/ POT_{max}=40%/ CUT_{max}=1.2/ Echiparea cu utilități: la clădirile disjuncte de 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: accesele auto și parcajele necesare în zona parcelelor are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echiparea 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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată / referatele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii 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 expertizare tehnică de calitate a proiectelor a executivului lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime ale spațiilor verzi și plantate 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 /imprimăria și aliniamentul va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă înălțime maximă 2.0 m/ lacordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil /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 reprezintă 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 Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32770

*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 NAȚIONALĂ 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 decidă, 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 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 cai 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-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 d
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 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. 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. cadastru
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 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.I
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. Lib 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 izolata cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada noua 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/H_{max}=10 m/ S_{creta}=300 m²/ POT_{max}=40%/ CUT_{max}=1.2/ Echilibrarea 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 apei meteorice in reseaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonie vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto: accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei /Echilibrarea cu utilitati: apa 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 /revisiunile de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile, stabilite de proiectanti si prezente in proiectiile conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor, completata si actualizata/asigurare acces auto si pietonal la strada/asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impresurarea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opanca 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 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 32771

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Sfântul Sava de la Buzău, nr. 3, Buzău, cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de 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 ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitecturii constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban-SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 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
Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vasas-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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și 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 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. 111 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63863 din 20.10.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comun.
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 58 (strada Timisului, nr. 34) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7396 /Nr. C.F. nou 32772 /Nr. cadastru
vechi 6190 /Nr. cadastral nou 32772

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:

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 înșiruit cu laț sau izolat. Clădirea construită în regim înșiruit se va alinia pe limitele laterale de călcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi/ străzile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu zăron 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 distanța 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 stratuitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor șaramburilor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ H_{max}=10 m/ S_{plan}=300 m²/ POT_{max}=40%/ CUT_{max}=12
Echiparea 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 captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate și gaze telefonice vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcarile necesare în zona: parcela are asigurată un acces carosabil de minimum 4.0 m lățime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei/ Echiparea cu utilități: apă canalizare gaze și energie electrică/ Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Timișului/ Mod de execuție: în regim proprie sau cu o societate autorizată

Obligații/constrângeri de natură urbanistică și 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 conținutului-cadru din anexa nr. 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată / reținerile de verificare ale documentației tehnice în baza Legii 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 / asigurarea accesului auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minim de spații verzi și plantate 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 înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 / înregistrarea și pe aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 m / acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 și de art. 612 Cod Civil / se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) și art. 17 alin. (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 rețină posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucat:

PENTRU INFORMARE ÎN SCOPUL VANZĂRII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32772

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - 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 emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE 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); documente tehnice va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectu constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas 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

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și 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 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 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. 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. _____, sa
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. «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. Lib 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 în siruit cu lat sau izola clădirea construită în regim în siruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de joasă înălțime învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fatadele spre ambele străzi/spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 m².

Conditionari 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 distanța 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 stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor garajelor și anexelor/ Înălțimea maximă admisă: regim de înălțime max. P+1+M/ H_{max}=10 m/ S_{verde}=300 m²/ POT_{max}=40%/ CUT_{max}=1.2
Echirarea 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 captarea avelor meteorice în rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze și telefonie vor fi realizate subteran/ Circulația pietonilor și auto: accesul auto și parcajele necesare în zonă: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulație publică/ staționarea autovehiculelor se face în interiorul parcelei /Echirarea cu utilități: apa canalizare gaze și energie electrică /Circulația pietonilor și auto: se va face din strada Crișului/ Mod de execuție: în regim 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 conținutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată /rețeratele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele coreșpunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiecte conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertiză tehnică de calitate a proiectelor a executiei lucrărilor și a construcțiilor, completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la strada/ asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și plantate conform H.G. nr. 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 înscriere date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /imprimărea spre aliniament va fi transparentă față de spațiul limitat lateral și posterior și va fi înălțime maximă 2.0 m /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situațiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 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 /în situațiile care rezolvă 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 P.U.Z sau P.U.D care să reglementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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 NUMĂRUL CADASTRAL 32777

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

MINISTERUL MEDIULUI ȘI DEZVOLTĂRII DURABILE - AGENTIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGENTIA NAȚIONALĂ 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 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 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 ca 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):
 alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri: _____
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat
- d.2) avize si acorduri privind:
 securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz
- d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);
Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. 1 din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010
- g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,

(numele, prenumele si semnatura)

Vagyas 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. 63367 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 143 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin
cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63367 din 18.10.202
pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comun
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Barier
Focsani, parcela nr. 62 (strada Crișului, 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 /N
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 loc
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 ai
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.1
L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»

Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informatii extrase din Regulamentul local de urbanism al U.T.R. L1b din P.U.Z. «Refacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani»:
Permisuni: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit cu lat sau izolati 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 m².

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_{plan}=300 m²/ POTmax=40%/ CUTmax=1.2. Echizarea 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 cantarea 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 /Echizarea cu utilitati: apa, canalizare gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Crisului/ 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 /reieratele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiecti conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata/ asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996/ se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta rezultatele de insorire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014/ impozitarea si pe aliniament va fi transparenta, iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi o:aca inaltime maxima 2.0 m/ acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile date de art. 27 alin. (1) din Ordinul nr. 839/2009 de aprobare a normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 50/1991 si de art. 612 Cod Civil/ se vor respecta prevederile art. 7 alin. (1), art. 10 alin. (1) si art. 17 alin. (4) din Legea nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor/ documentatiile tehnice vor fi insotite de dovada inregistrarii proiectelor la Ordinul Arhitecților din Romania conform H.G. nr. 932/2010/ pentru situatiile care rezulta derogari de la prevederile documentatiei de urbanism P.U.Z. «Relacere si Extindere P.U.Z. cartier Bariera Focsani» beneficiarul va solicita un alt certificat de urbanism in scopul elaborarii, avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32776

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGI LA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. Sfântul Sava de la Buzău nr. 3 Buzău cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunța la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINTARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată); documentat tehnica 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 arhitectur 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 Rețele Buzau
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrică-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termică transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protecția civilă - ISU Buzau sănătatea populației - DSP Buza

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. 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***),
(funcția, numele, prenumele și semnătura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnătura)
Vagyas-I. Davidoiti 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 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 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/comun.
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani parcela nr. 91 (strada Dimbovitei, nr. 17) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sau
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 7429 /Nr. C.F. nou 32805 /Nr. 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. «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»:
Permisiuni: 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 la limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate, cu exceptia celor de colt care va intoarce fatadele spre ambele strazi/ spatiile reconstruite 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 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 caracteru 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_{teren}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echipeaza 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 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/ Echipeaza cu utilitati: apa canalizare gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitiei/ 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 /revisiunile 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 Reglementului 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 /impunerea 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 resmenteze 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 fine 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 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 administrativa publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice. In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFINTARE va fi insotita de urmatoar 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); document tehnica va fi completa si conforma cu prevederile anexei 1 la Legea 50/1991, republicata si actualizata, elaborata de ca colective tehnice de specialitate, insusita si semnata de cadre tehnice cu pregatire superioara numai din domeniul arhitectu constructiilor si instalatiilor pentru constructii, conform prevederilor art. 9 din lege.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele si acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

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-Davidovici 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 20.10.2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF **)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- *) Se completează, după caz:
 - 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 18.10.202
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. cadastru
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 ai
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.1
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 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/ si atitile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 m².

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniază la strada nou creata iar locuinta se va distanța 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, varaielor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/Hmax=10 m/S_{creu}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echipele 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 rețeaua de canalizare/ bransamentele pentru electricitate gaze si telefonii vor fi realizate subteran/ Circulatia pietonilor si auto, accesele auto si parcarile necesare in zona: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echipele cu utilitati: apa canalizare, gaze si energie electrica/ Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dîmbovîței/ 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 si 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 / rețeratele 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 retraxerilor 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/ invecinarea si pe aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi oșaca 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 reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat(*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 6230

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. 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 urmatoari 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 ca 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):

alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau ..
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al 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-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. 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 18.10.202
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. 94 (strada Dîmbovitiei, 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 /N.
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 loc
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 ai
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.1
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 cu, lat sau izolati cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce latadele spre ambele strazi/ spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu iazon si cu un arbore la fiecare 100 m².

Conditionari si restrictii: Regimul de aliniere a terenului si constructiilor fata de drumurile publice adiacente: terenul se aliniaza la strada nou creata iar locuinta se va dispune la minimum 3 m fata de aliniament.

Elemente privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate: cladirile se vor integra in caracterul general al zonei /se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor varajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M/Hmax=10 m/S_{teren}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si 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 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) canalizare gaze si energie electrica /Circulatia pietonilor si auto: se va face din strada Dimbovitiei /Mod de executie: in regim privat sau cu o societate autorizata

Obligatii/constrangeri de natura urbanistica si lezislatii conexe ce vor fi avute in vedere la proiectare: documentatiile tehnice D.T. ce se vor inainta in vederea obtinerii autorizatiei de construire/desfiintare vor fi elaborate si prezentate conform continutului-cadru din anexa nr 1 a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii actualizata / referatele de verificare ale documentatiei tehnice in baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzatoare cerintelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanti si precizate in proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare si expertizare tehnica de calitate a proiectelor a executiei lucrarilor si a constructiilor completata si actualizata /asigurare acces auto si pietonal la strada/ asigurarea suprafetelor minim de spatii verzi si plantate conform H.G. nr. 525/1996 /se vor respecta prevederile privind distanta minima intre constructii, a retragerilor si distanțelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de inscriere date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impunerea 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 DEZVOLTARI DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AG. NA 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 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); documenta 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):

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



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-Daviloiu Manuela

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de 26.10.2023

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnatura)

L.S.

ARHITECT ȘEF **)**
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

- *1) Numele și prenumele solicitantului.
- *2) Adresa solicitantului.
- *3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism
- *4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- *) Se completează, după caz:
 - Consiliului județean;
 - Primăria Municipiului București;
 - Primăria Sectorului al Municipiului București;
 - Primăria Municipiului
 - Primăria Orașului
 - Primăria Comunei
- ***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere
- ****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean
 - primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.
- *****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 6390 din 26.10.2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 147 din 26.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirian Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul ___
sectorul ___, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. ___, sc. ___, et. ___, ap. ___
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 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 Barier
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. cadastru
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.k
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»:
Permisivii: se admite construirea de locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit cu lat sau izolat cladirile construite 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 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, varajelor si anexelor/ Inaltimea maxima admisa: regim de inaltime max. P+1+M / Hmax=10 m/ S_{cren}=300 mp/ POTmax=35%/ CUTmax=1.05.

Echipearea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala 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: parcela are asigurat un acces carosabil de minimum 4.0 m latime dintr-o circulatie publica/ stationarea autovehiculelor se face in interiorul parcelei/ Echipearea cu utilitati: apa, 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 / rezeratele 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 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 / in regimul de 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 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 scopul elaborarii avizarii si aprobarii unei documentatii de urbanism tip PUZ sau PUD care sa reglementeze posibilitatea autorizarii directe a investitiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*4) pentru/intrucat:

PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32743

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU, str. 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/DESFIIINTARE va fi insotita de urmatoar 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 ca 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):
 alimentare cu apa-SC Compania de Apa SA gaze naturale-Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare -SC Compania de Apa SA telefonizare -Orange Communications
 alimentare cu energie electrica-SDEE Buzau salubritate-SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban -SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:
 securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buz

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-Lavidoiu 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 21.10.2023

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 _____.

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 posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliul județean;

- Primăria Municipiului București;

- Primăria Sectorului al Municipiului București;

- Primăria Municipiului

- Primăria Orașului

- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București

- primarul sectorului al municipiului București

- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

ROMANIA
Judetul Buzau
Primaria Municipiului Ramnicu Sarat*)
Nr. 63388 din 18.10.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 148 din 25.10.2023.

In scopul: PENTRU INFORMARE IN SCOPUL VANZARII
IMOBILULUI-TEREN CU NUMARUL CADASTRAL 32744 **

Ca urmare a Cererii adresate de*1) U.A.T. MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
reprezentat prin primar Cirjan Sorin Valentin

cu domiciliul/sediul*2) in judetul Buzau municipiul/orasul/comuna Ramnicu Sarat, satul _____
sectorul _____, cod postal 125300, str. Nicolae Balcescu nr. 1, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, inregistrata la nr. 63388 din 18.10.2023

pentru imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul Buzau, municipiul/orasul/comuna
Ramnicu Sarat, satul _____, sectorul _____, cod postal 125300, str. Extindere cartier Bariera
Focsani, parcela nr. 30 (strada Timisului. nr. 23) nr. _____ bl. _____ sc. _____, et. _____, ap. _____, sa
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 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
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 cu lat sau izolat/ cladirea construita in regim insiruit se va alina pe limitele laterale de pe parcelele invecinate cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatadele spre ambele strazi/ statiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de parda 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_{grn}=300 m²/POTmax=35%/CUTmax=1.05/ Echiparea cu utilitati: la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare/ se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apei 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: /arcada 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 retragerilor si distantelor obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile vecine ce se vor face conform art. 612 - art. 616 din Codul Civil/ se vor respecta regulile de insotire date de Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 /impozitiunea spre aliniament va fi transparenta iar cea spre limitele laterale si posterioare va fi opaca, inaltime maxima 2.0 ml /acordul autentificat al vecinilor este obligatoriu pentru situatiile 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 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 32744

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizarii solicitantului, formulata in cerere.

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

MINISTERUL MEDIULUI SI DEZVOLTARII DURABILE - AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI - AG' LA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI BUZAU str. Sfântul Sava de la Buzău nr. 3 Buzău cod 120018.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterca 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 adecvata.

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 emiterca certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investitiei, 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):

alimentare cu apa - SC Compania de Apa SA gaze naturale - Distrigaz Sud Retele Buzau Alte avize/acorduri:
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzau salubritate - SC RER Ecologic Service SA
 alimentare cu energie termica transport urban - SC TUC SA Rm. Sarat

d.2) avize si acorduri privind:

securitatea la incendiu - ISU Buzau protectia civila - ISU Buzau sanatatea populatiei - DSP Buzau

d.3) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminata de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat in MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010

g) Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR**),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)
Cirjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL / SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)
Vagyas-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 06.10.2023

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. _____, sa
identificat prin*3) Plan de incadrare in zona/Nr. C.F. vechi 4218 /Nr. C.F. nou 30360 /Nr. cadastral
vechi 4105 /Nr. cadastral nou 30360

in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUZ Bariera Focsani, 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 al
acestora; nu este cazul

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala: teren arabil
Destinatia stabilita prin documentatia de urbanism: zona de unitati industriale, depozite si prestari-servic
P/P+1/P+2/P+3, conform P.U.Z. cartier Bariera Focsani
Nu sunt reglementari fiscale speciale

3. REGIMUL TEHNIC:

Informații extrase din Regulamentul local de urbanism al P.U.Z. cartier Bariera Focsani :

Permisivități: 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 aferentă unităților de prestări servicii; forțele de construcții și amenajări care au ca scop prevenirea, diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice/ construcțiile vor avea volume simple și aspect compatibil cu caracterul zonei.

Conditionari și restricții: toate tipurile de construcții permise, cu condiția respectării servitutelor de utilitate publică produse pentru rețele tehnico-edilitare sau cai de comunicație rutiere precum și a existențelor Legii nr. 10/1995 privind rezistența stabilitatea și siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zăcutului, 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 propune un regim de înălțime max. P+3 /procentul de ocupare a terenului se stabilește în baza unui studiu de fezabilitate ($S_{gr.} = 1652 \text{ m}^2$) /fecherea cu utilități a zonei: a.a. canalizare gaze și energie electrică /circulația pietonilor și autovehiculelor: se fac 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 Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată /referențele de verificare ale documentației tehnice în baza Legii nr. 10/1995 vor fi cele corespunzătoare cerințelor fundamentale aplicabile stabilite de proiectanți și precizate în proiect conform H.G. nr. 925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor completată și actualizată /asigurare acces auto și pietonal la strada /asigurarea suprafețelor minime de spații verzi plantate și parcele în incintă 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 însoțire date de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 /împrejmuirea spre aliniament va fi transparentă iar cea spre limitele laterale și posterioare va fi opacă, înălțime maximă 2.0 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 Legii 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 rezintă 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 relementeze posibilitatea autorizării directe a investițiilor conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:
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 NATIONALA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI - AGPNTIA 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 emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrativă publică competentă.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării 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 emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINTARE 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 Rețele Buzău -
 canalizare - SC Compania de Apa SA telefonizare - Orange Communications
 alimentare cu energie electrica - SDEE Buzău 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 Buzău protectia civila - ISU Buzău sanatatea populatiei - DSP Buzău

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 I 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***
(funcția, numele, prenumele și semnatura)
Cîrjan Sorin Valentin

L.S.



SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele și semnatura)
Vagyas-Duvilescu Manuela

ARHITECT SEF *****
(numele, prenumele și semnatura)
Teodorescu Dragos-Daniel

[Handwritten signature]

Scutit de taxa conform art. 476 din Legea 227 /2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de

10. 11. 2023

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de _____ pana la data de _____.

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR*),**
(functia, numele, prenumele si semnatura)

SECRETAR GENERAL/SECRETAR,
(numele, prenumele si semnatura)

L.S.

ARHITECT SEF ***)**
(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

*) Se completează, după caz:

- Consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

***) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

****) Se completează, după caz : - președintele Consiliului județean

- primarul general al municipiului București
- primarul sectorului al municipiului București
- primar.

*****) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32744 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 132603
Ziua 27
Luna 09
Anul 2023



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 imprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembreare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA	
B0 Se inființează cartea funciara nr. 7368 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la P/A+1, rezultat din dezmembrearea 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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
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 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
134223 / 27/10/2021 Inscris Sub Semnatura Privata nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 28, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B6 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrearintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

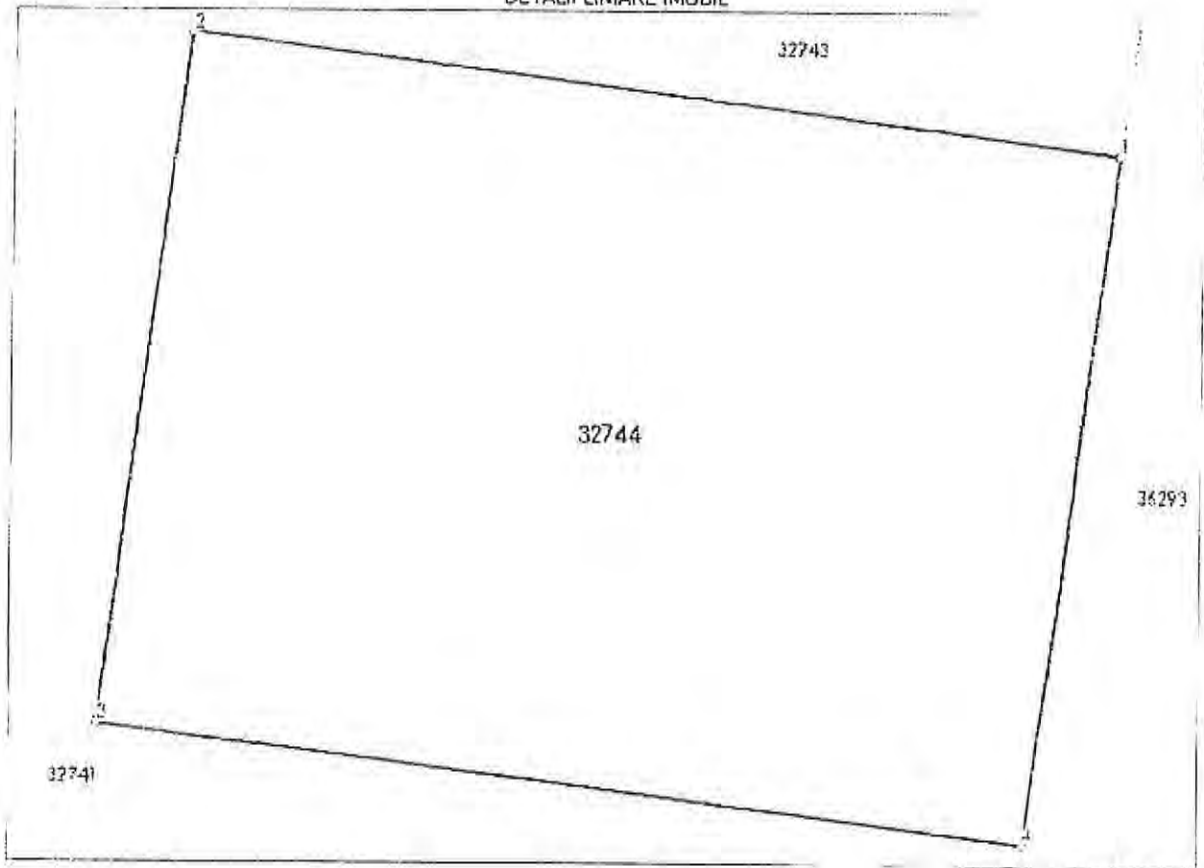
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32744	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-		

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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 Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32743	300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
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) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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
100632 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura strada 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 .

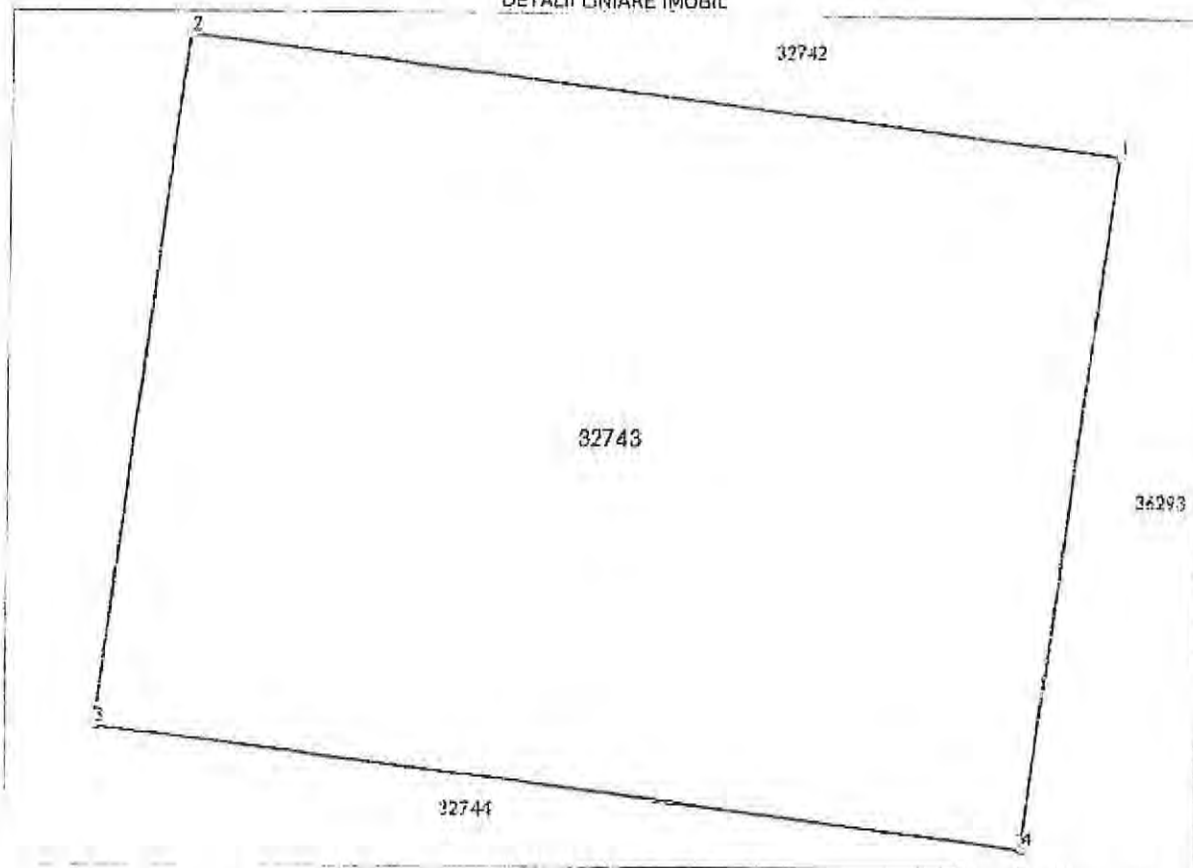
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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, 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	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32770		300	Teren neimprejmit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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 Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:);	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT , In administrare Consiliului Local 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
100764 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5 se respinge cererea	A1
134218 / 27/10/2021 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 Timisului, nr.30	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

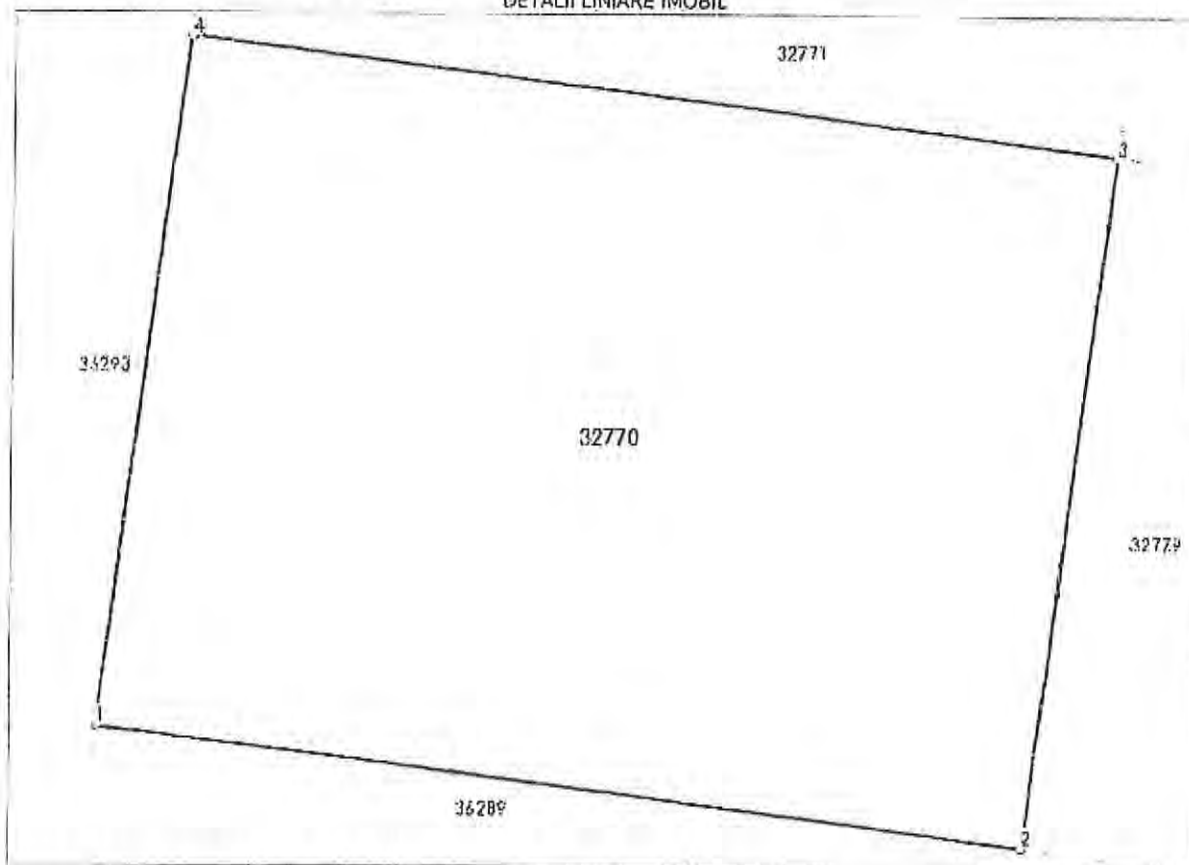
Carte Funciară Nr. 32770 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32770	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

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.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 11:58



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32771 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132620
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100158493653	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7395
Nr. cadastral vechi:6189

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Iud. Buzau, STR. TIMISULUI, NR. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	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
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA	
B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7395 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
100783 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 30, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257, din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat	
B3 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

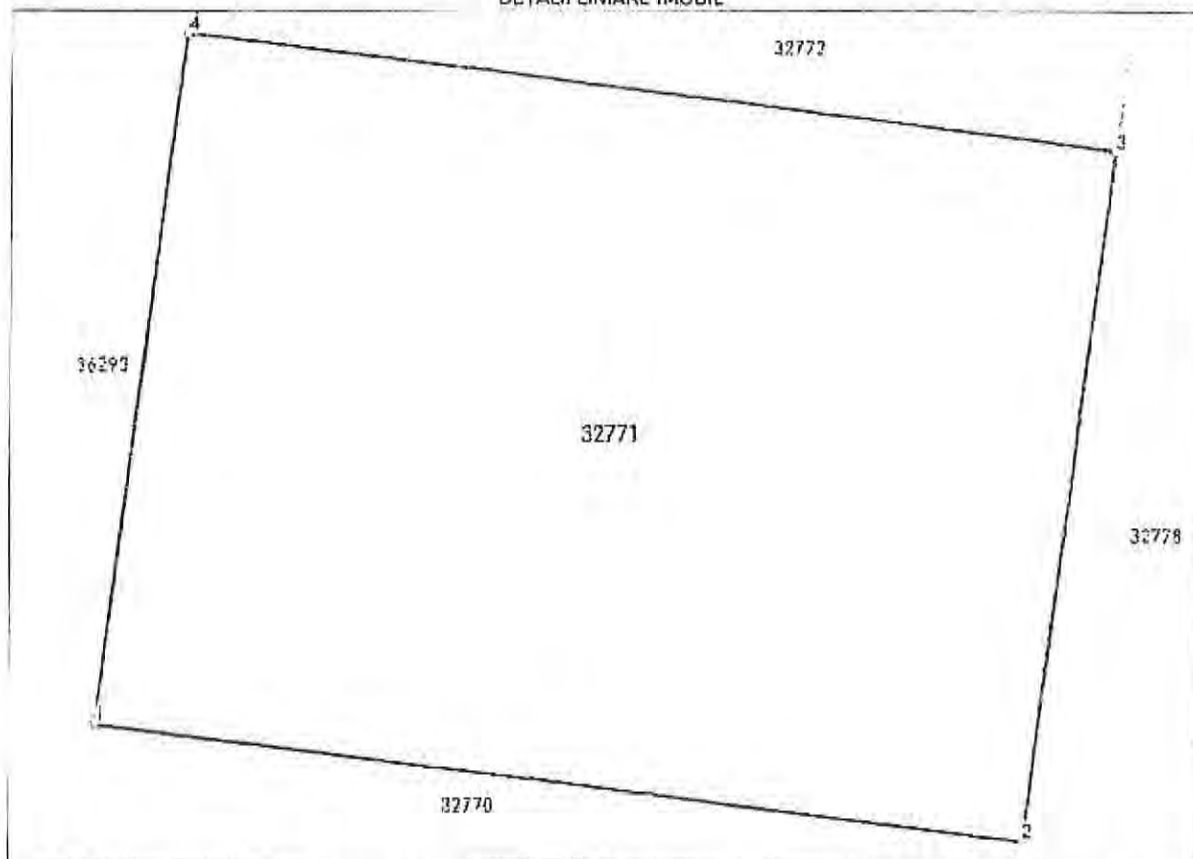
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32771	300	gard metalic si de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

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 (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, 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



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32772 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132623
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100158494005	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7396
Nr. cadastral vechi:6190

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Str Timisului, Nr. 34, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32772		300	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 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 PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE): B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local 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
134088 / 26/10/2021 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 .	
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

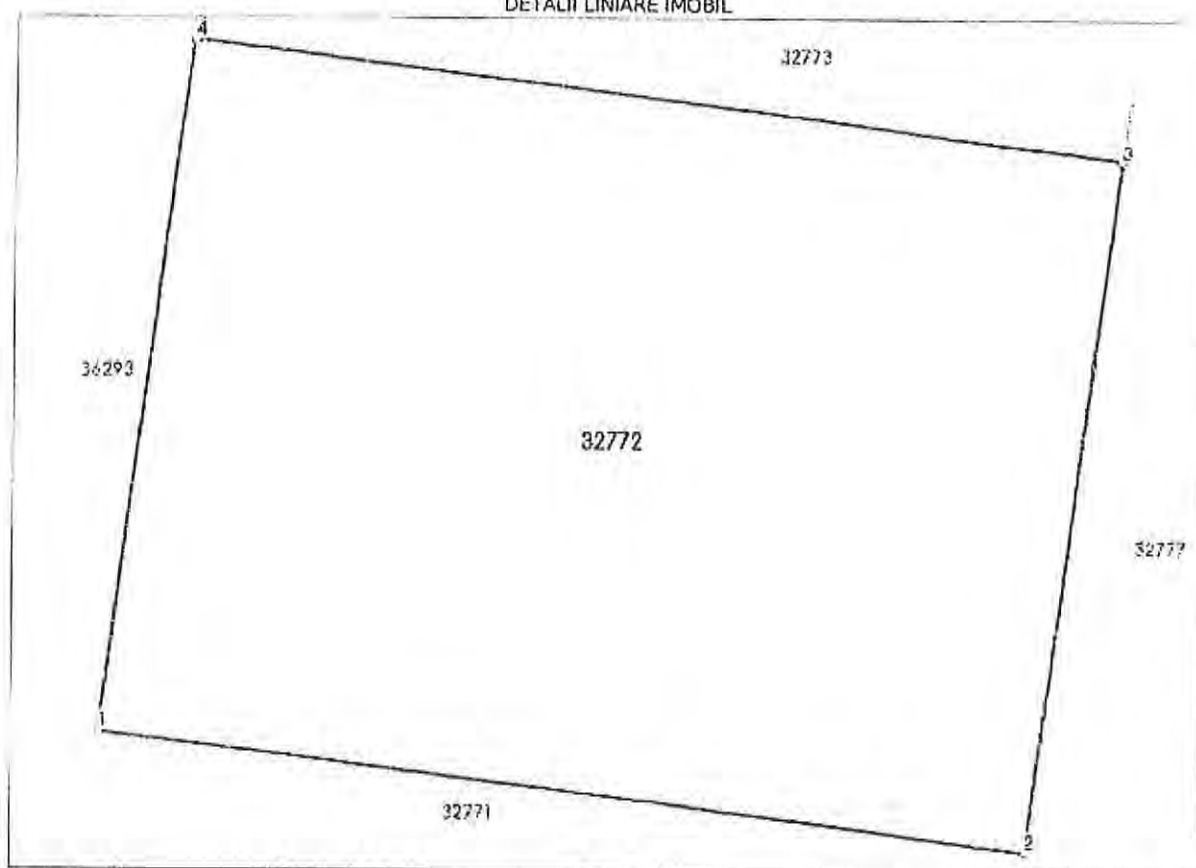
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32772	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.001
2	3	15.0
3	4	20.002
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 12:02



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32777 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132704
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023



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	Nr.	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
40773 / 24/09/2010 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 numărul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GÜvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:)	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GÜvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:)	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 0/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, 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
100839 / 26/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 34, din 09/07/2021 emis de Primaria Ramnicu Sarat; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 257 din 18/12/2009 emis de Primaria Ramnicu Sarat;	
B5 Se noteaza actualizare adresa imobil	A1

C. Partea III. SARCINI .

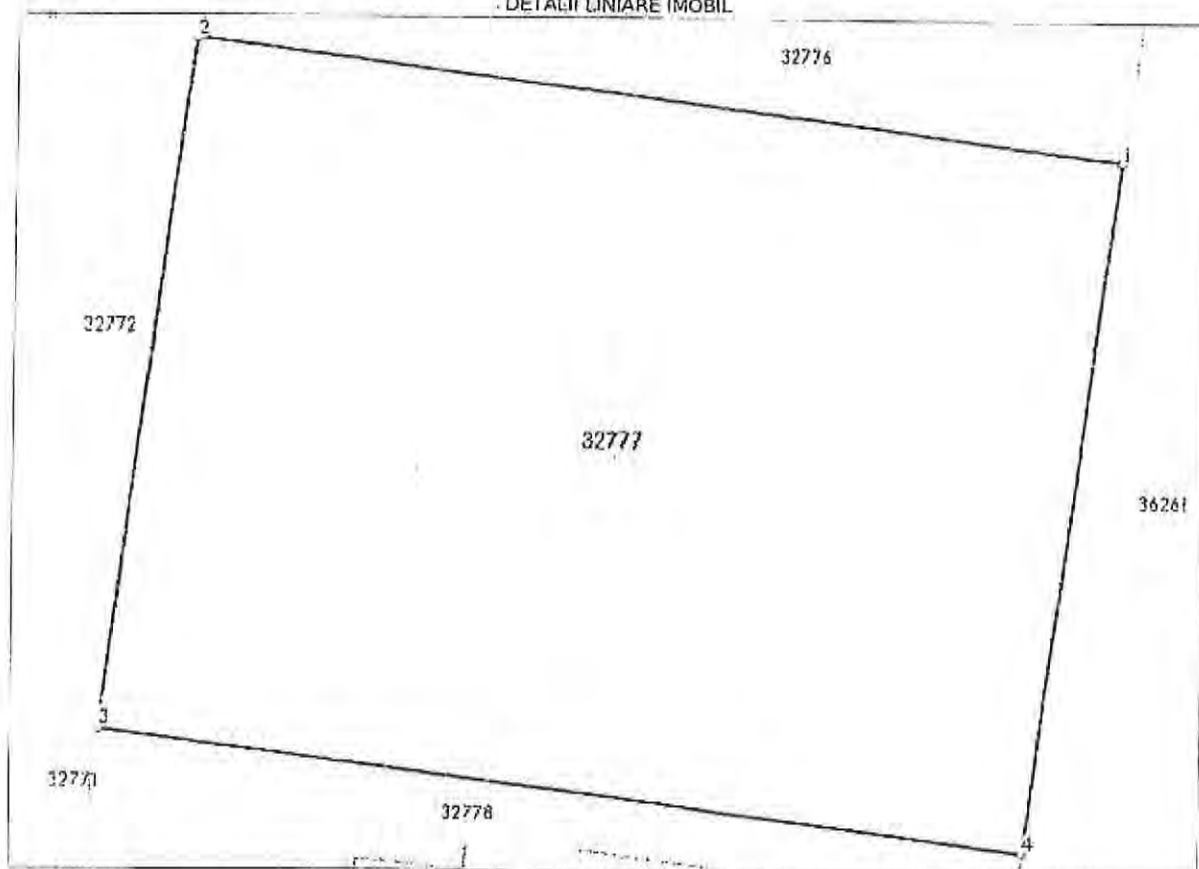
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32777	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	300	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.0
2	3	15.0
3	4	20.0
4	1	15.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, 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

001154 29 3 1 1

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 topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32776	300	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA: B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7400 a unitatii administrativ teritoriale Râmnicu Sarat , 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 unitati administrativ teritoriale, dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076. dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Râmnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007; B4 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numărul cadastral electronic 4076. dobandit prin fara titlu	A1
134221 / 27/10/2021 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 .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

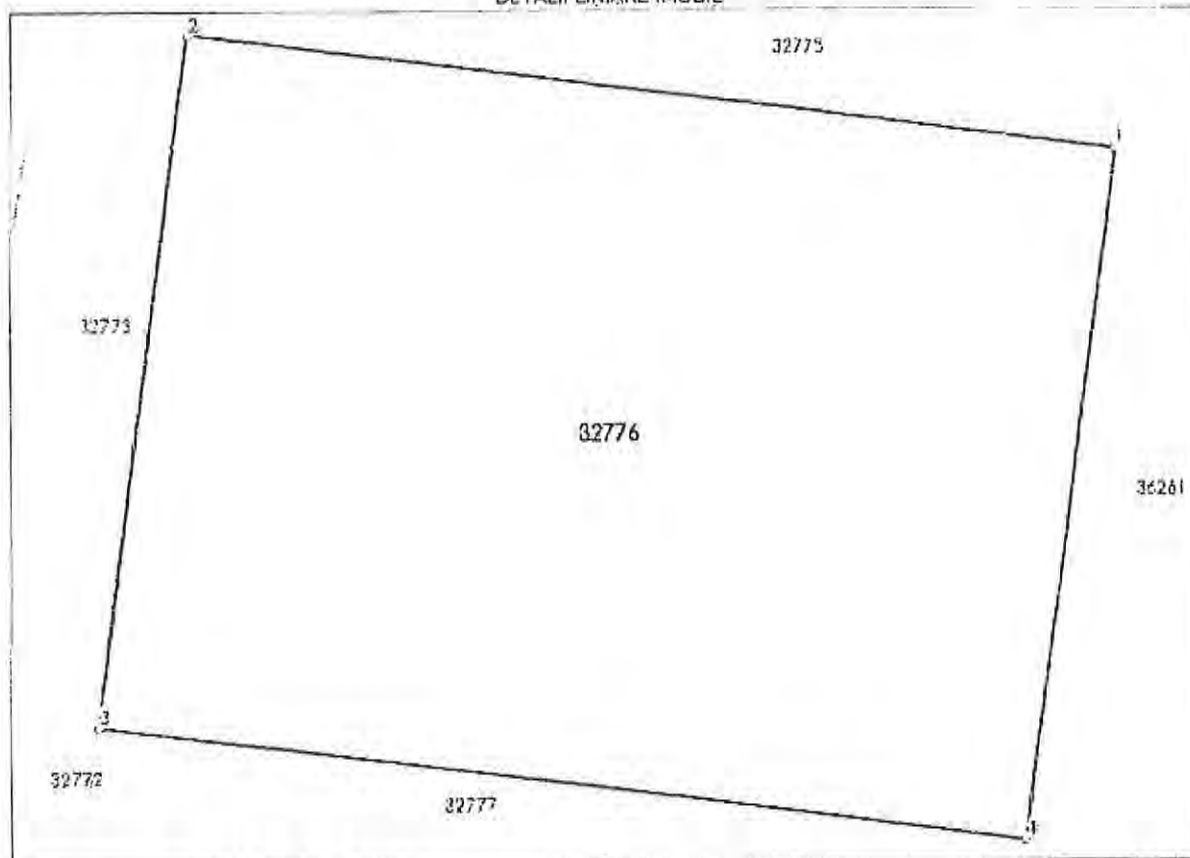
Carte Funciară Nr. 32776 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32776	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

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, 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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32812 Râmnicu Sărat



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și 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 topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 6230		300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri 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 Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT , in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
41795 / 22/09/2011 Act Administrativ nr. 248, din 22/09/2011 emis de MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE; B5 Se noteaza scoaterea definitiva din circuit agricol a suprafetei de 300 mp	A1
141607 / 17/10/2023 Act Administrativ nr. 579, din 10/10/2023 emis de MUNICIPIUL RAMNICU SARAT; B7 se noteaza actualizare adresa imobil	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 6230	300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-			

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	143206	21-10-2023	26-10-2023	Servicii (on-line)

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

23-10-2023

Data eliberării,

23-10-2023

Asistent Registrator,

LUMINIȚA CIMPOERU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32808 Râmnicu Sărat

Nr. cerere 132713
Ziua 27
Luna 09
Anul 2023

Cod verificare
100158499767



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 7432
Nr. cadastral vechi: 6226

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Jud. Buzau, Str. Dambovitei , nr. 11

Nr. Crt	Nr. cadastral 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
40773 / 24/09/2010 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	A1
B0	
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE): B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
101262 / 27/07/2021 Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala și 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 .

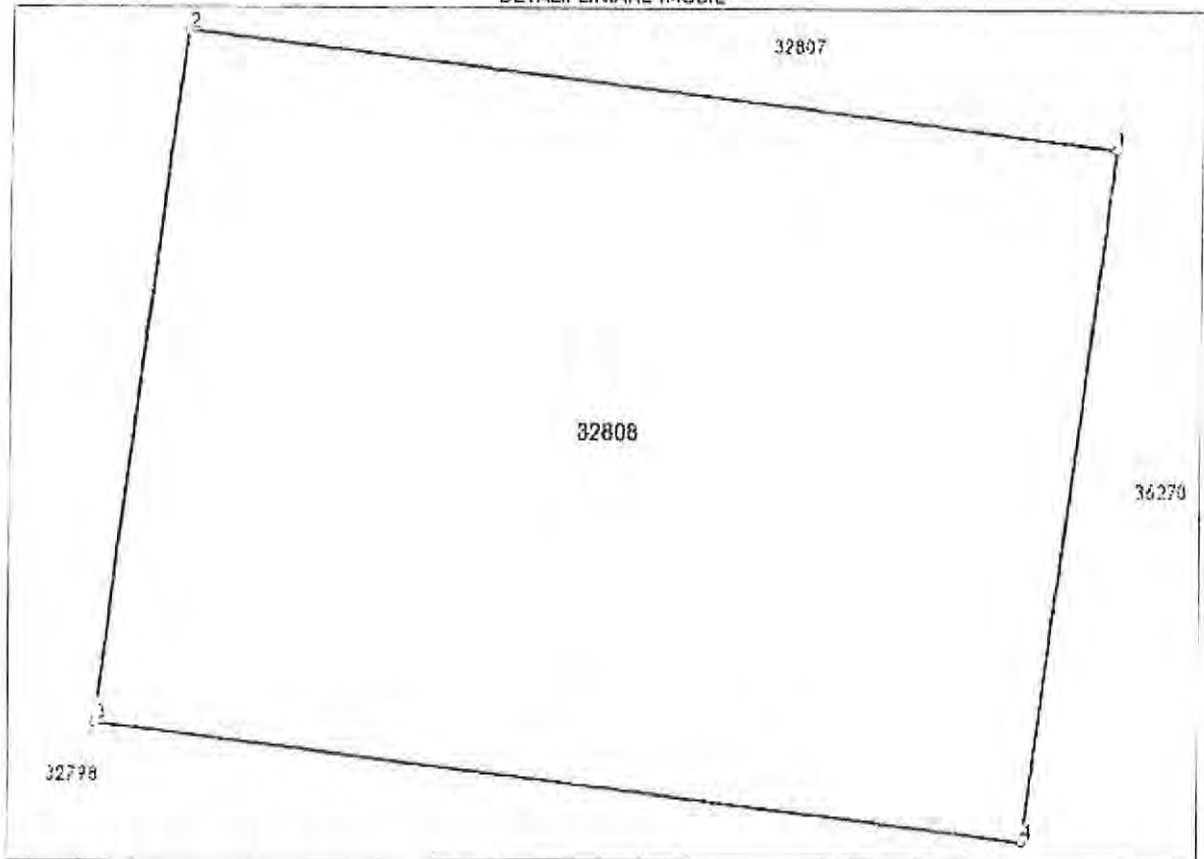
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 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, folosind codul de verificare online disponibil în anțet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 13:05



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32805 Râmnicu Sărat

Nr. cerere	132708
Ziua	27
Luna	09
Anul	2023
Cod verificare 100158499980	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7429
Nr. cadastral vechi:6223

Adresa: Loc. Râmnicu Sarat, Cartier Bariera Focsani, Nr. 17, Jud. Buzau, Str. Dimbovitei

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32805		300	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40773 / 24/09/2010 Act Dezmembrare nr. 1701, din 22/09/2010 emis de BNPA MARIN FLORICA SI DUMITRASCU CRISTINA ELEONORA:	
B0 Se infiintează cartea funciara nr. 7429 a unitatii administrativ teritoriale Ramnicu Sarat , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 5908 din cartea funciara nr. 7093 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE:)	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PROPRIETATE, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1
Cerere nr. 51088, din 15/01/2007;	
B2 schimbarea numarului cadastral vechi 1699 in numarul cadastral electronic 4076., dobandit prin fara titlu	A1
101265 / 27/07/2021 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

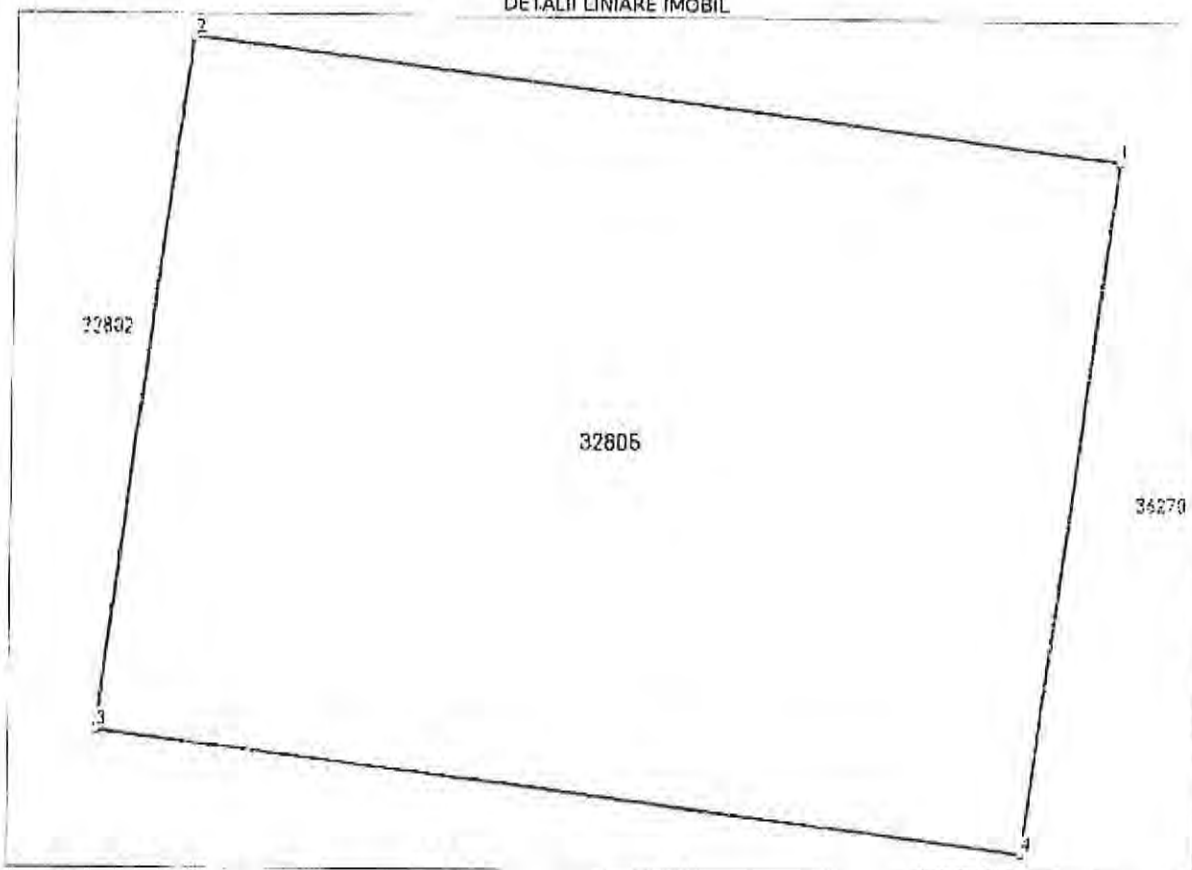
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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.

Carte Funciară Nr. 32805 Comuna/Oraș/Municipiu: Râmnicu Sărat

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

27/09/2023, 13:04

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30360 Râmnicu Sărat

Cod verificare

100159280394



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 Nr. 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
53293 / 31/01/2007 H.G. nr. 1348, din 27/12/2001 emis de GUvernul Romaniei (protocol nr.13116/16.12.2004 emis de MINISTERUL APARARII NATIONALE;); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL RIMNICU SARAT, in administrare Consiliului Local Rimnicu Sarat	A1

C. Partea III. SARCINI .

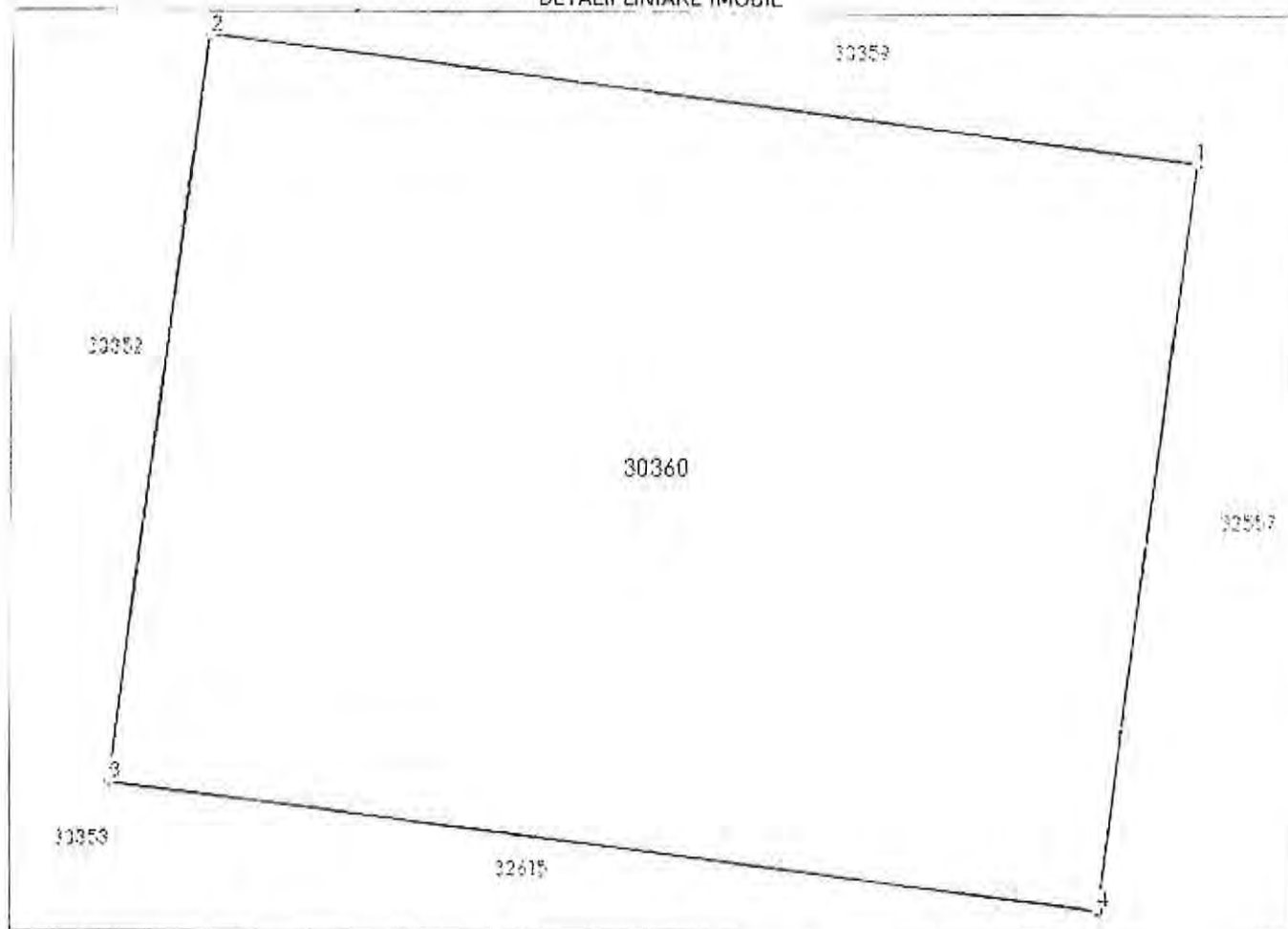
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
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 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, 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

CERTIFICAT

ISO 9001

REPUBLICA ROMÂNIA
2016

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 71036 /20.11.2023

Avizat,
Primar,
Cristian Sorbu-Kalentin

NOTA DE INFORMARE

privind schimbarea categoriei de folosinta a unor terenuri intravilane, din terenuri agricole in terenuri curti-construcții

Avand in vedere:

- prevederile art 23 din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata:

ART. 23

(1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

- alte precizari din cuprinsul Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii:

- Intravilanul localității

Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

- prevederile Certificatelor de Urbanism nr. 148/26.10.2023, 147/26.10.2023, 145/26.10.2023, 146/26.10.2023, 144/26.10.2023 emise in scop de informare pentru terenurile proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelate si destinate construirii conform prevederi U.T.R. L1a si a Certificatelor de Urbanism nr. 139/26.10.2023, 140/26.10.2023, 141/26.10.2023, 142/26.10.2023, 143/26.10.2023 emise in scop de

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;

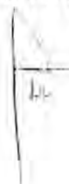
- prevederile Certificatului de Urbanism nr. 163/10.11.2023 emis in scop de informare pentru terenul proprietatea Municipiului Ramnicu Sarat parcelat si destinat construirii conform prevederi H.C.L. nr. 74/19.04.2005 – zona de unitati industriale, depozite si prestari-servicii, aflate in intravilan, 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
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 60037/04.10.2023

Avizat,

Primar,

Cirjani Săbina 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 15³⁰

Subsemnatii - Teodorescu Dragos-Daniel – Arhitect-Sef in cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat si Mihai Adrian-Ion – consilier superior – Compartiment Urbanism, Amenajarea Teritoriului si Autorizarea Lucrarilor de Constructii din cadrul Primariei Municipiului Ramnicu Sarat, in baza solicitarii nr. 58600/28.09.2023 a Comisiei constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023, ne-am deplasat la imobilele-terenuri situate in **cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr.: 23, 25, 30, 32 si 34, strada Crisului, nr.: 21, 23 si 25 si strada Dambovitei, nr.: 3, 11 si 17**, in vederea efectuarii unor verificari privitoare la starea de fapt a acestor parcele.

S-au constatat urmatoarele:

- terenurile situate in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr.: 23, 25, 30, 32 si 34, strada Crisului, nr.: 21, 23 si 25 si strada Dambovitei, nr.: 3, 11 si 17, au fost identificate prin vizitarea amplasamentelor pe baza planurilor de incadrare in zona extrase din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 23, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 25, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 30, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 32, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Timisului, nr. 34, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 21, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;
- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 23, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- in coltul terenului situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Crisului, nr. 25, la intersectia strazii Crisului cu strada Argesului, se identifica o troita care poate afecta terenul in cauza; pe acest teren nu se identifica constructii;

- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 3, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 11, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- terenul, situat in cartier Extindere Bariera Focsani, strada Dambovitei, nr. 17, este liber, pe acest teren nu se identifica constructii;

- s-a procedat la fotografierea terenurilor in cauza – 11 planse fotografice, anexate.

Anexam alaturat:

- 11 planse fotografice executate la data de 04.10.2023;

- plan de incadrare in zona, SC 1:1000, extras din planul cadastral si din ortofotoplanul municipiului Ramnicu Sarat.

*Arhitect-Sef,
Teodorescu Dragos-Daniel*

12

*Intocmit:
Arhitect-Sef / Compartiment Urbanism
T.D.D. / M.A.I.*

in *Arhitect*



St. Tivisulhi. III 23

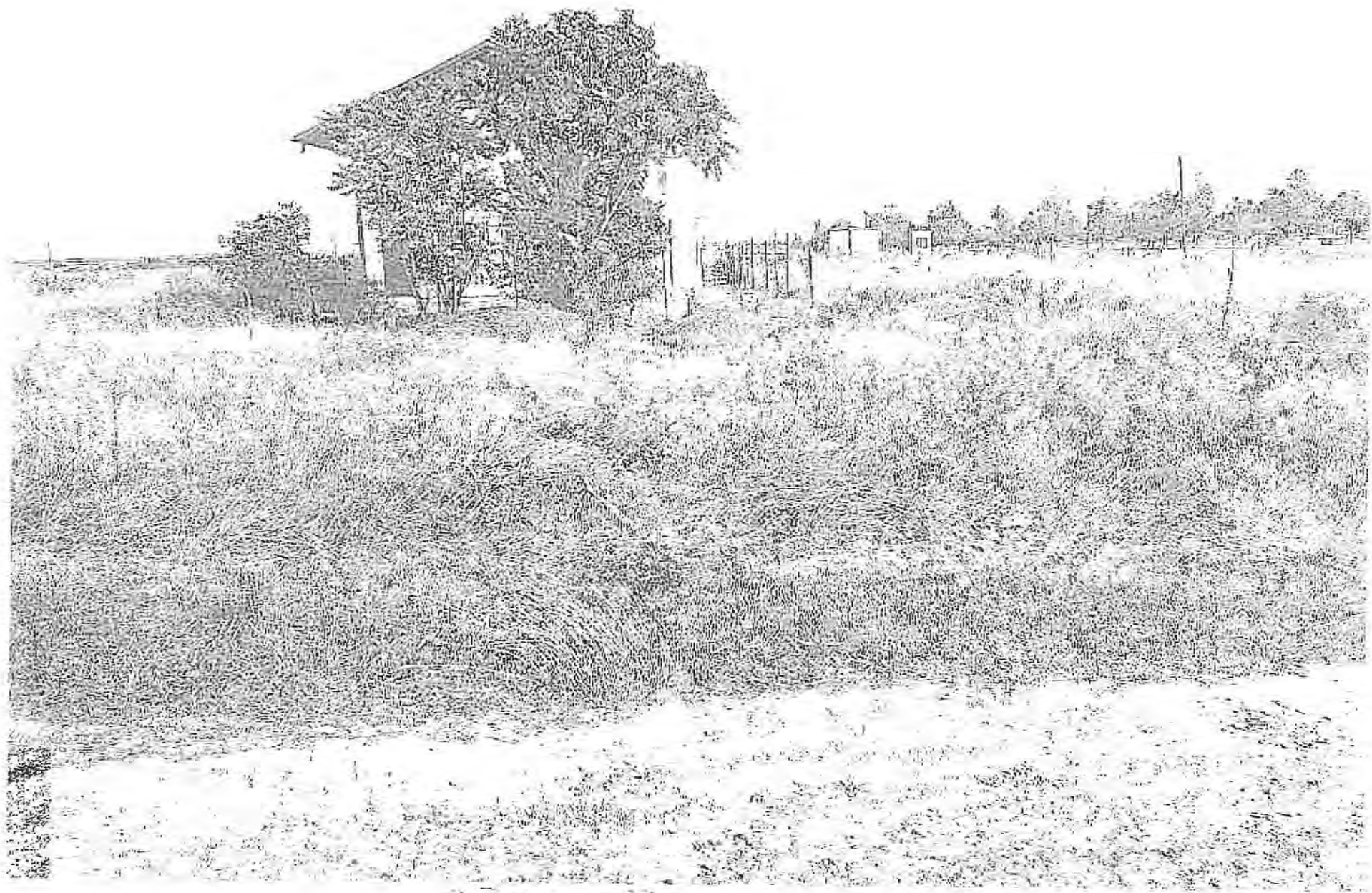


St. T. 25

11. OCT 1912



Str. Triculus, w. 30 R. 1 OCT 1938







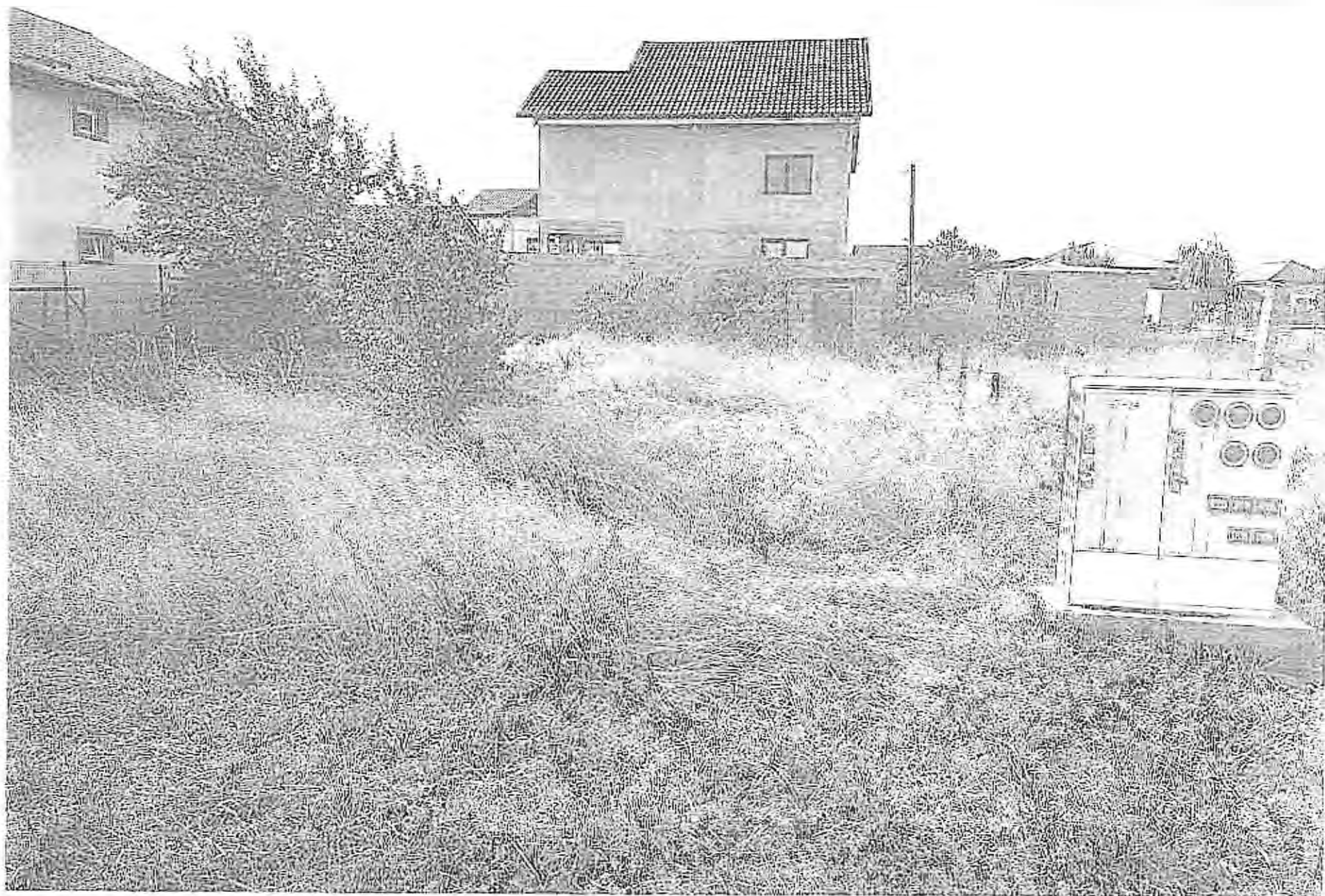
St. Charles, W. Va.

11 OCT 1937



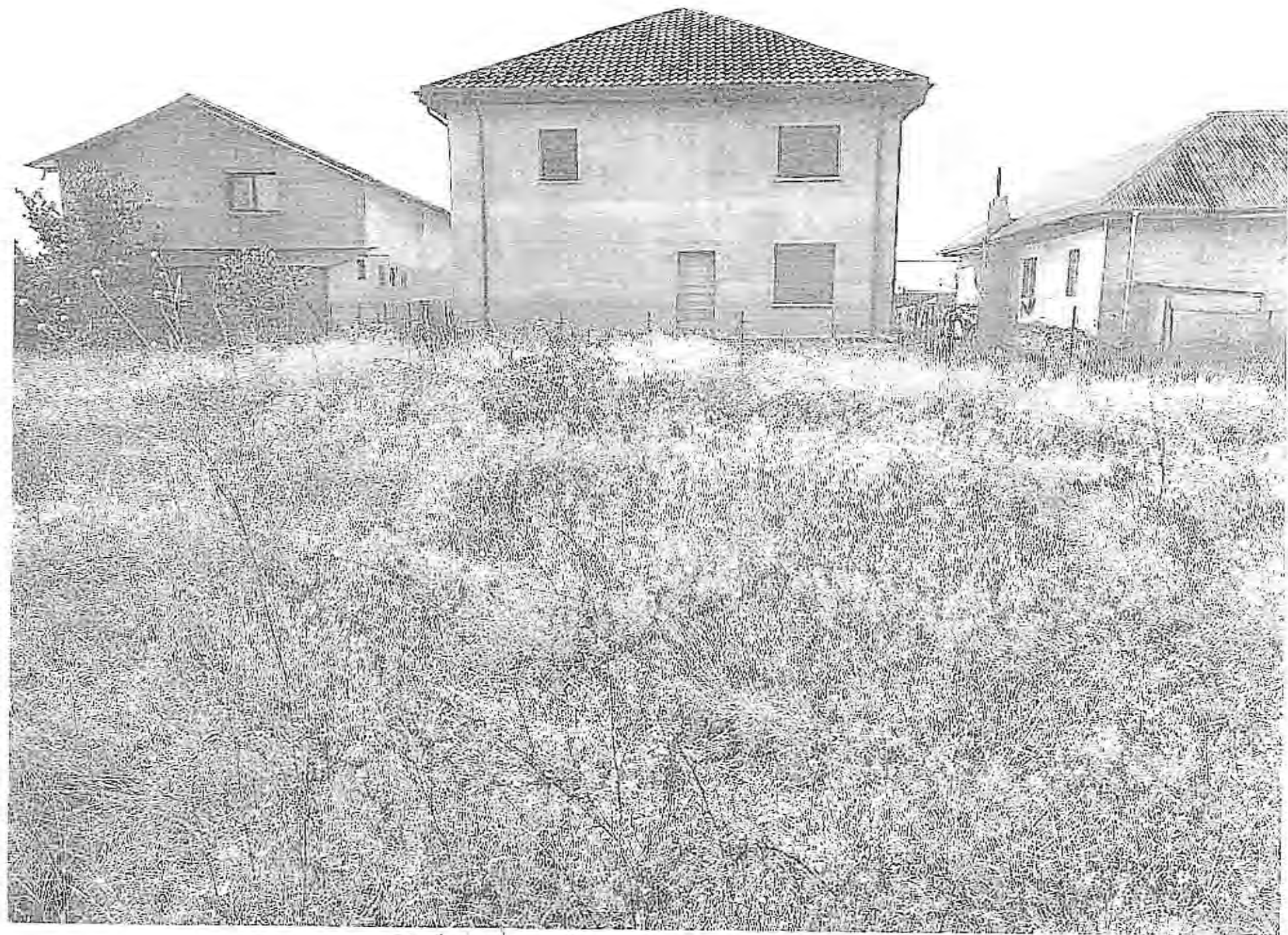


St. Casimir, nr. 25





St. Dunbar, Ia. 11



В. Бондаревский. 1917 г.







444A

ST. AR

37

25

21

19

CANTON

53
34

22
37

2
40

STR. IALOMITEI

STR. CRISULUI

STR. JIULUI

STR. DIMBOVITEI

STR. TISEI

STR. BUZULUI

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
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2

297
298
296
299
295
300
294
301
293
302
292
303
291
304
290
305
289
306
288
307

20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2

89
90
88
91
87
92
86
93
85
94
84
95
83
96
82
97
81
98
80
99

20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2

109
110
108
111
107
112
106
113
105
114
104
115
103
116
102
117
101
118
100
119

15
2
13
1
135
2
120
1

STR

STR. SOMESULUI

NC 35066

44A

STR. ARGESULUI

STR. OLTULUI

STR. TIMISULUI

STR. CRISULUI

PARCARE
1030 mp

N

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

STR. BISTRITEI

34 225 28 27

32 224 29 25

30 223 30 23

28 222 31 21

26 221 32 19

24 220 33 17

22 219 34 15

44 231 37 258

42 230 35 259

40 229 33 260

38 228 31 261

36 227 29 226

37 258

35 259

33 260

31 261

29 226

38 60 25 61

36 59 23 62

34 58 21 63

32 57 19 64

30 56 17 65

28 55 15 66

26 54 13 67

24 53 11 68

22 52 9 69

20 51 7 70

18 50 5 71

35 219

33 220

31 221

29 222

27 223

25 224

23 225

16



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat,
Web: www.primariermsarat.ro
Nr. inregistrare ANSPDCP: 20680

Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr. 61656/11.10.2023

Avizat,
Primar,
Sorin Valentin



Catre,
Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului
Ramnicu Sarat nr. 442/20.03.2023

Proces-Verbal
DE CONSTATARE LA FATA LOCULUI
incheiat astazi 11.10.2023. ora 11⁰⁰

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 efectuării unor verificari privitoare la starea de fapt a acestui teren.

S-au constatat urmatoarele:

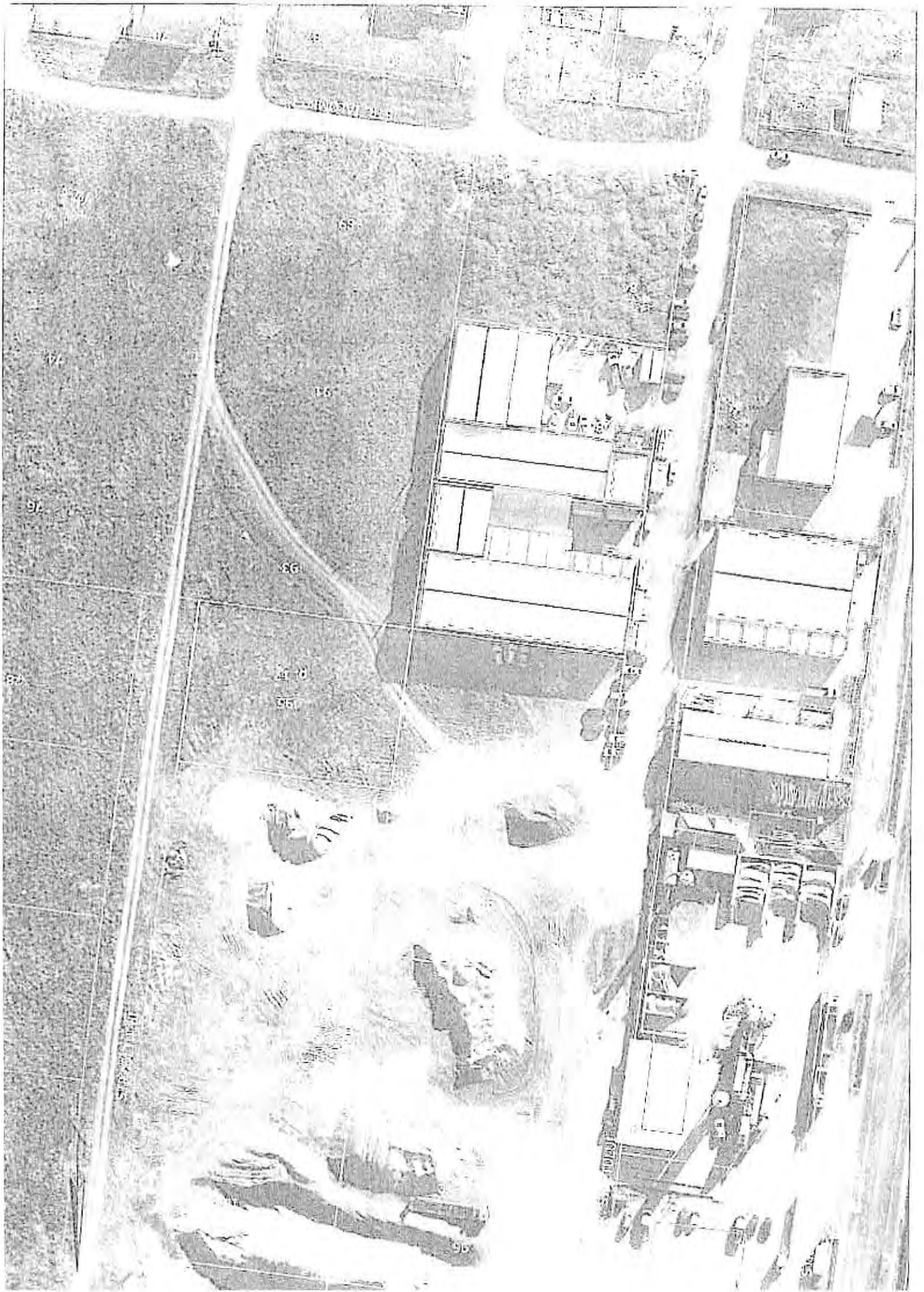
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, nr. 95, a fost identificat prin vizitarea amplasamentului pe baza planului de incadrare in zona extras din planul cadastral al municipiului Ramnicu Sarat;
- terenul situat in cartier Bariera Focsani, parcela 17, strada Oltului, 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.





11 OCT 2002

STR. DUNARII

STR. SIRETULUI

STR. OLTULUI

92
2

96
6

101
14

94
7

99
15

92
8

97
16

90A

90
9

95
17

90
3

88
10

93
18

78
24

86
11

76
25

88
4

91
19

74
26

84
12

89
20

72
27

STR. IALOMITEI

STR. IALOMITEI

86
40

79
41

82
120

77
121

80
122

87

70

84

77



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT
ISO 9001
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Comisia constituita in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Rm.Sarat
nr. 442/20.03.2023

Nr. 61770/11.10.2023

APROBAT:
Primar,
Cirejan 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

CERTIFICAT
ISO 9001
INSTRUMENTUM CERT
011009

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 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
NRJN-0381
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 65802/30.10.2023

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 29, strada Strada Timisului, nr. 25, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei
Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMER
01 1003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 65806/30.10.2023

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 56, strada Timisului, nr. 30, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei
Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT
ISO 9001

AVIZUL CERT
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 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

CERTIFICAT

ISO 9001

011005

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 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 privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,

Primar,
Cirjan 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
INITIUL CERT
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 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 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
DINUM CERT
01008

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 65818/30.10.2023

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 62, strada Crisului, nr. 23, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

**Primar,
Cîrjan Sorin Valentin**



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei**

**Municipiului Râmnicu Sărat,
Cons. jr. Scîrlet Dorian**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT

ISO 9001

NUMĂR
011005

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 65834/30.10.2023

INFORMARE

Comisia municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat și Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei Municipiului Râmnicu Sărat, prin președinții acestora, în vederea stabilirii oportunitatea vânzării prin licitație publică,

certifică faptul că bunul imobil(teren), situat în Municipiul Râmnicu Sărat, Cartier Bariera Focsani-Extindere, parcela 98, strada Dambovitei, nr. 3, jud. Buzău, nu a făcut și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 (Legea nr. 10/2001).

**Președinte Comisie municipală pentru stabilirea dreptului de proprietate
privata asupra terenurilor la nivelul Municipiului Râmnicu Sărat,**

Primar,

Cîrjan Sorin Valentin



**Președinte Comisia internă pentru analiza notificărilor formulate în temeiul
Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod
abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 la nivelul Primăriei**

Municipiului Râmnicu Sărat,

Cons. jr. Scîrlet Dorian



ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT

CERTIFICAT
ISO 9001

ROMANIA
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

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

CERTIFICAT

ISO 9001

INSTRUMENT
011003

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 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.primariemsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariemsarat.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
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**

Scîrlet
T

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)

Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie, intrunita in sedinta din data de 20.12.2023 a analizat ***Proiectul 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)***, in scris la punctul 22 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.12.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate si protectia persoanelor aflate in nevoie avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de 7 voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru cultura, culte, invatamant, munca, sanatate
si protectia persoanelor aflate in nevoie,**

Presedinte,

Doamna consilier Sava Manuela-Camelia



Redactat,

Secretar,

Consilier local Andreiu Silviu-Mihai

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism**

AVIZ

asupra proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)

Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism, intrunita in sedinta din data de 20.12.2023 a analizat ***Proiectul 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)***, in scris la punctul 22 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.12.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protectie mediu si turism avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru amenajarea teritoriului,
urbanism, protectie mediu si turism,**

Presedinte,

Domnul consilier Grigoras Nelu



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Neculaiasa-Pavel Vasilică

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL
Comisia juridica, de disciplina si validare

AVIZ

asupra proiectului 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)

Comisia juridica, de disciplina si validare, intrunita in sedinta din data de 20.12.2023 a analizat ***Proiectul 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)***, inscris la punctul 22 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.12.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia juridica, de disciplina si validare avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia juridica, de disciplina si validare,
Presedinte,
Domnul consilier Florian Nicolae**



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Dorobantu Voichita Maria

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
MUNICIPIUL RAMNICU SARAT
CONSILIUL LOCAL

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura

AVIZ

asupra proiectului 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)

Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura, intrunita in sedinta din data de 20.12.2023 a analizat ***Proiectul 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 reglementarilor urbanistice stabilite prin PUG, PUD sau PUZ si functiunile 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)***, in scris la punctul 22 de pe ordinea de zi a sedintei ordinare a Consiliului Local al Municipiului Rm.Sarat din data de 21.12.2023.

In conformitate cu prevederile art.136, alin.(3), lit.b) si alin.(8), lit.c) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura avizeaza **FAVORABIL** proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Prezentul aviz a fost adoptat cu respectarea prevederilor art.125, alin.(2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un numar de **7** voturi pentru, ___-___ abtineri si ___-___ voturi impotriva din numarul total de 7 consilieri locali din componenta comisiei si 7 consilieri locali prezenti.

**Comisia pentru activitati economico-financiare si agricultura,
Presedinte,**

Domnul consilier Ionescu Stefan



**Redactat,
Secretar,**

Consilier local Apostol Marieana